



## MARKOTABÖDÖGE

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Markotabödöge Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete által a  
11/2004. (X. 22.) számú rendelettel jóváhagyott terv**

Dokumentálás dátuma:  
Győr, 2014.02. hó

Munkaszám: Rp.I.200-1

Munkaszám: Rp.I.200-1

## MARKOTABÖDÖGE

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

#### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Markotabödöge Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete által a  
11/2004. (X. 22.) számú rendelettel jóváhagyott terv**

#### *Felelős tervezők:*

**Pekkerné Szabó Piroska**

okl. táj- és kertépítész  
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök  
táj- és kertépítész vezető tervező  
irányító településtervező  
ügyvezető igazgató

Településrendezés tervező

Táj-, természet és környezetvédelem tervező

.....  
Tervezői névjegyzék szám: K1-08-0073

Tervezői névjegyzék szám: TT1-08-0073

**Varga László**

okl. építészmérnök  
építész vezető tervező  
irányító településtervező

Településrendezés tervező

.....  
Tervezői névjegyzék szám: É1-08-0118

Tervezői névjegyzék szám: TT1-08-0118

**Szeredi Gábor**

településmérnök

Településrendezés társtervező

.....

**Ferenczi Huba**

okl. gépészmérnök

Közműrendszer tervező

.....  
Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

**Réder Tibor**

okl. közlekedésépítőmérnök  
okl. forgalomtechnikai  
szakmérnök

Közlekedési szakág tervező

.....  
Tervezői névjegyzék szám: K1d-1/08-0133

GYŐR, 2014.02.. HÓ

**Munkaszám: Rp.I.200-1**

## MARKOTABÖDÖGE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Markotabödöge Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete által a  
11/2004. (X. 22.) számú rendelettel jóváhagyott terv**

**RENDELET**

**Markotabödöge község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**11/2004. (X. 22.) rendelete**  
**A helyi építési szabályzatról**

*Markotabödöge 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 Markotabödöge 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 rendeletbe előírtaknak megfelelően szabad.

**Általános előírások**

**2.§**

A rendeletet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Belterület), a továbbiakban: SZ-J1 terv-;
  - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (Külterület), a továbbiakban: SZ-J2 terv-;
- című, Rp.I.200-1 munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

**3.§**

- (1) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- (2) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

**Szabályozási elemek****4.§**

- (1) Kötelező szabályozási elem
  - a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
  - a belterület határvonala
  - a módosított belterület határvonala
  - a szabályozási vonal
  - az eltérő területfelhasználási egységek határvonala
  - az építési hely határvonala
  - az építési övezet határa
- (2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály<sup>1</sup> szerinti előírásokat.
- (3) 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.
- (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.

**A telekalakítás általános szabályai****5.§**

- (1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
- (2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
  - a., Új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességek 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> 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ (3) bekezdés

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.

- (3) A külön<sup>2</sup> rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítési kötelezettségével érintett területeken, helyeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, a telkek mérete pontosítható.
- (4) Telekméretetek
- a., A beépült, vagy kialakult telekosztású lakótömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti előírásában szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.  
Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekmélység mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- b., Beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége a beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben 14,0 m lehet. A beépíthető legkisebb telek területe 500 m<sup>2</sup>.
- c., A lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az SZ-J1 terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:  
A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 500 m<sup>2</sup> területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

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

#### **6.§**

- (1) A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait a tervezett közterület határtól kell számítani.
- (2) Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

---

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

**A létesítmények elhelyezésének általános szabályai****7.§**

- (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.
- (3) A kedvező 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.
- (4) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.
- (5) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a (4) bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.
- (6) 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.

---

\* *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 keresztzárnyat 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 keresztzárnyat nem kell beleszámítani.*

**Környezetvédelem****8.§**

- (1) Vízvédelmi besorolás:
  - a., felszín alatti vizek: „B” érzékenységi kategória<sup>3</sup>
  - b., felszíni vizek: III. vízminőségvédelmi kategória<sup>4</sup>
- (2) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (3) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell azt, hogy a közterületek levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit kiváltó növényfajtáktól származó virágpór mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
  - fák, bokrok 100 pollen/m<sup>3</sup>
  - fűfélék 30 pollen/m<sup>3</sup>
- (4) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- (5) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.

**Táj- és természetvédelem****9.§**

- (1) Természeti területek az SZ-J2 terven jelölt, természetközeli vegetációjú területek. A területre vonatkozó természetvédelmi előírásokat külön jogszabály<sup>5</sup> tartalmazza.
- (2) A gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.
- (3) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, települési mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

---

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

<sup>4</sup> 203/2001.(X.26.) Korm.r.

<sup>5</sup> 53/1996. Tv.



## Értékvédelem 10.§

### (1) Műemlék

a., Markotabödöge közigazgatási területén műemlék:

- római katolikus templom, 412 hrsz.

b., Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok:

- 62/1; 62/2; 63; 64; 65; 70; 73; 78/2; 93; 412; 413; 414; 415/1.

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 jogszabályok<sup>6</sup> rendelkezései szerint be kell vonni.

### (2) Helyi védelem

a., Markotabödöge közigazgatási területén a helyi védelemről szóló külön rendelet megalkotásáig átmeneti védettség alatt áll :

- Pieta a bödögei temetőben, 456 hrsz.
- kőkereszt a bödögei temetőben, 456 hrsz.
- az iskola épülete, 414 hrsz.
- Mária-fülke, 339 hrsz.
- Szentháromság-csoport a markotai temetőben, 311 hrsz.
- kőkereszt a markotai temetőben, 311 hrsz.
- millenniumi kereszt, 232 hrsz.
- kőkereszt, 94 hrsz.
- Kálvária szoborcsoport, 78/2 hrsz.
- Szűz-Mária szobor, 78/1 hrsz.
- Szentháromság-szobor , 78/1 hrsz.
- kopjafa, 37 hrsz.
- feszület, 048/2 hrsz.
- Mária szobor a település déli részén, 0109/10 hrsz.
- kőkereszt a település déli részén, 0112/10 hrsz.
- lakóépület a Fő utcában, 50 hrsz.
- lakóépület a Fő utcában, 52 hrsz.
- lakóépület a Fő utcában, 184 hrsz.
- lakóépület a Fő utcában, 274 hrsz.
- lakóépület a Fő utcában, 419 hrsz.

b., A külön<sup>7</sup> jogszabályban meghatározottakon túl építési engedély köteles a helyi védett épületek külső megjelenését érintő mindennemű építési, felújítási munka.

---

<sup>6</sup> 2001. évi LXIV. törvény

<sup>7</sup> 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet

c., Helyi védett épületre bontási engedély csak indokolt esetben (életveszély elhárítása) a helyi védelem feloldása után adható ki.

(3) Régészeti értékek védelme:

a., Markotabödöge közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyek találhatóak:

- Kisszíjdomb (0109/2, 0109/17-18 hrsz)
- Markotai temető (311 hrsz)
- Templom (412 hrsz)
- Orvosi lakás (392 hrsz)
- Óvoda (385 hrsz)
- Középkori eredetű vízelvezető árok (0127/1 hrsz)
- Vadlúd sziget (028/8, 028/14-16, 027 hrsz)
- Szemerei tó mellett (053/6 hrsz)
- Faluszer-dűlő (096/4-6 hrsz)
- Hosszú dűlő (0101/8-9 hrsz)
- Tsz-major (0103/1, 0103/5, 0109/13-14 hrsz)
- Mohos tóra dűlő (045/1-4 hrsz)
- Gazdaház (168/10 hrsz)
- Pedagógusföldek (029/7 hrsz)
- Kanális mellett (093, 096/7-9 hrsz)
- Mária-domb (78/1 hrsz)
- Hosszúdűlő (2002/1) (0112/27, 0107/5 hrsz)
- Hosszúdűlő (2002/2) (0101/17-18, 0107/5 hrsz)
- A település délnyugati része (2002/4) (098/48 hrsz)
- A település délnyugati része (2002/5) (098/47 hrsz)
- Dűlőút keleti oldala (0112/12-16 hrsz)
- Faluszer (2002/A) (043/5 hrsz)
- Hanyra dűlő (2002/B) (0101/16 hrsz)
- Tószárszeg (0159/3-4, 0159/10, 0162 hrsz)
- Város útra dűlő (030/17-21 hrsz)
- Hosszúdűlő (0101/15-16 hrsz)

b., Markotabödöge közigazgatási területén az alábbi régészeti érdekű területek találhatóak:

- 44-52; 94; 168/9; 168/11; 168/15-16; 313/1-4; 314; 315; 316/1-2; 372; 383; 386/1; 391; 393; 419-425 hrsz.

c., A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó tevékenység megkezdése előtti megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.

d., A régészeti érdekű területeken a földmunkával járó tevékenységnél a terepfelszínt 30 cm-nél mélyebben megmozgató földmunka végzése esetén régészeti megfigyelést kell biztosítani.

### Zöldfelületek

#### 11.§

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

### Védőtávolságok, védőterületek

#### 12.§

- (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 építető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- (2) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszálától mérten
 

- 120 kV-os vezeték	13,0 - 13,0 m
- 20 kV-os vezeték:	5,0 - 5,0 m.

 A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>8</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- (3) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
 

- középnyomású gázvezeték:	5,0 - 5,0 m
----------------------------	-------------
- (4) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- (5) Folyók, vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete:
 

- Bősárány-Réti csatorna	6,0 – 6,0 m
- Keszeg-ér	6,0 – 6,0 m

 A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>9</sup> jogszabályok tartalmazzák.

<sup>8</sup> 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

<sup>9</sup> 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

- (6) Az egészségügyi, oktatási intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- (7) Az Antenna Hungária Rt. Győr-Sopron közötti mikrohullámú összeköttetés miatti magassági korlátozás:
- az összeköttetés tengelyvonalától számított 40,0 - 40,0 m széles sávba eső ingatlanokon a 25,0 m feletti nagyságú építményekre.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK****Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint  
13.§**

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

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

## Lakóterület

- falusias Lf
- kertvárosias Lke

## Vegyes terület

- településközpont Vt

## Gazdasági terület

- ipari Gip
- zavaró hatású ipari Gipz

## Különleges terület

- temető Kt
- sportterület Ksp

**b., Beépítésre nem szánt terület**

## Közlekedési terület

- közút terület KÖu

## Zöldterület

Z

## Erdőterület

E

## Mezőgazdasági terület

M

## Vízgazdálkodási terület

V

---

## Az övezeti jel értelmezése

## 14.§

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

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

## Lakóterület

## 15.§

(1) A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület (Lf)
- kertvárosias lakóterület (Lke)

(2) Telekméretek

a., A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(3) Beépítés

a., Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

b., Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is.

c., 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. A már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

d., Pinceszinten lévő garázsba bejárat az utca felől nem létesíthető.

e., Tetőtéri loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek homlokvonalától legalább 8,0 m távolság biztosítható.

## (4) Az építési hely határai

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekalakítású tömbben,	
	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

## (5) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

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

- közműves villamos energia vezetékekkel,
- közműves ivóvíz vezetékekkel,
- a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.

## (7) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a., zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A  
éjjel 40 dB/A

**A falusias lakóterület építési előírásai****16.§**

## (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:

- fő funkciót hordozó épületként
  - a., egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két lakóépület legfeljebb 10,0 m távolságban egymástól,
  - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari létesítmény,
  - c., 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 kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.
- a fő funkciót kiegészítő épületként
  - d., gépjármű és egyéb tároló
  - e., állattartó épület
  - f., kisipari műhely

## (2) A telkeken a d., e., f. pontokban felsorolt épületek csak az a., b., c. pontban felsorolt épületek megléte esetén, vagy azokkal egyidejűleg építhetők.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- (3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a., b., c. pontban felsorolt épületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ (4) bekezdéséből foglaltakat is figyelembe véve.

- (4) Övezeti előírások

		(Lf)	(Lf) O	30/50	(Lf) SZ	30/50	(Lf) kp
			4,5	18/50/900	4,5	18/50/900	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint	oldalhatáron álló		szabadon álló		-
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség (%)	30%	30%		30%		-
	legkisebb zöldfelület (%)	50%	50%		50%		-
Épület	legnagyobb építmény-magasság (m)	az illeszkedés szabályai szerint	4,5 m		4,5 m		-
Telekalakítás	szélesség (m)	az illeszkedés szabályai szerint	18,0 m		18,0 m		-
	mélység (m)		50,0 m		50,0 m		-
	telekméret (m <sup>2</sup> )		900 m <sup>2</sup>		900 m <sup>2</sup>		-
Egyéb		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5.§ (2) b., pontját és a 7.§ (3) bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.					Kerti melléképítmények helyezhetők el, építmény nem építhető
Kizárólagos használat							Játszóter és pihenőtér



### Kertvárosias lakóterület 17.§

- (1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető
- a., egy kétlakásos lakóépület
  - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - c., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület a fő funkciót kiegészítő épületként
  - d., gépjármű és egyéb tároló.

- (2) Övezeti előírások

		(Lke) O 4,5	30/50 18/50/900	(Lke) SZ 4,5	30/50 18/50/900	(Lke) O 4,5	30/50 18/35/650
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló		Szabadon álló		Oldalhatáron álló	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség (%)	30%		30%		30%	
	legkisebb zöldfelület (%)	50%		50%		50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság (m)	4,5 m		4,5 m		4,5 m	
Telekalakítás	szélesség (m)	18,0 m		18,0 m		18,0 m	
	mélység (m)	50,0 m		50,0 m		35,0 m	
	telekméret (m <sup>2</sup> )	900 m <sup>2</sup>		900 m <sup>2</sup>		650 m <sup>2</sup>	

		(Lke) SZ 4,5	30/50 18/35/ 650
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Szabadon álló	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség (%)	30%	
	legkisebb zöldfelület (%)	50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság (m)	4,5 m	
Telekalakítás	szélesség (m)	18,0 m	
	mélység (m)	35,0 m	
	telekméret (m <sup>2</sup> )	650 m <sup>2</sup>	

**Vegyes terület**  
**18.§**

- (1) A vegyes terület besorolása sajátos használat szerint:
- településközpont vegyes terület (Vt)
- (2) Telekméreték
- A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.
- (3) Beépítés
- a., Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni
  - b., Az oldalhatáron álló építési hely a tömbre jellemző beépítésű oldalhatáron áll.
- (4) A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közműves villamos energia vezetékkel,
  - közműves ivóvíz vezetékkel,
  - a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.
- (5) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- a., zajvédelem: vegyes terület (Vt)  
üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A  
éjjel 45 dB/A

**Településközpont vegyes terület**  
**19.§**

- (1) A településközpont vegyes területen
- fő funkciót hordozó épületként
    - a., több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.
  - fő funkciót kiegészítő épületként
    - b., a 19.§ (5) bekezdésében meghatározott övezetben a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.
- (2) Az (1) bekezdés a., pontjában felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

(3) Egyéb, az (1) bekezdés a., pontjában felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.

(4) Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekalakítású tömbben	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 m (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

(5) Övezeti előírások

		(Vt)	O	30/50	(Vt)	O	30/50
		4,5	-/-/900		4,5	18/50/900	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként		Oldalhatáron álló		Oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség (%)		30 %		30%		
	legkisebb zöldfelület (%)		50 %		50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság (m)		4,5 m		4,5 m		
Telekalakítás	szélesség (m)		-		18,0 m		
	mélység (m)		-		50,0 m		
	telekméret (m <sup>2</sup> )		900 m <sup>2</sup>		900 m <sup>2</sup>		
Egyéb							
Kizárólagos használat			községi intézmények		községi intézmények		

**Gazdasági terület****21.§**

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

- ipari terület Gip
- zavaró hatású ipari terület Gipz

**Egyéb ipari terület****20.§**

(1) A területen (jele: Gip) kis és közepes méretű vállalkozások számára alakíthatók telkek, építhetők épületek.

(2) Az ipari területen raktározási, termelési építmények építhetők. Lakás nem építhető.

(3) Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel,
- közüzemi ivóvízvezetékkel,
- a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.

(4) Az ipari területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület, Gip
- üzemi zaj megengedett értéke: nappal: 60 dB/A  
éjjel: 50 dB/A
- kötelező hulladékiszállítás.

(5) Övezeti előírások:

		<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">Gip</span>
		SZ   50/30 9,0   30/80/2500
Az építési hely	beépítési mód	szabadonálló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület	30%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	9,0 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség (m)	30,0 m
	mélység (m)	80,0 m
	telekméret (m <sup>2</sup> )	2500 m <sup>2</sup>
Építési hely határai	előkert (m)	15,0 m
	oldalkert (m)	10,0 m
	hátsóker (m)	10,0 m

- (6) 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.

**Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület**  
**21.§**

- (1) A területbe (jele: **Gipz**) az állattartó telephely tartozik.
- (2) A területen az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó géptároló, terménytároló, kezelő épületek, igazgatási és szociális épületek építhetők.
- (3) Övezeti előírások:

		<b>Gipz</b>	SZ	20/50
			6,0	50/140/7000
Az építési hely	beépítési mód		Szabadonálló	
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:		20%	
	kialakítandó legkisebb zöldfelület:		50%	
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:		6,0 m	
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség (m)		50,0 m	
	mélység(m)		140,0 m	
	telekméret (m <sup>2</sup> )		7000 m <sup>2</sup>	
Építési hely határai:	előkert (m)		10,0 m	
	oldalkert (m)		10,0 m	
	hátsókert (m)		10,0 m	
Egyéb			az előkertbe portaépület és hídmérleg elhelyezhető	

- (5) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület telkeit el kell látni:
- közüzemi villamos energiavezetékekkel,
  - legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékekkel,
  - a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.
  - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

- (6) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület **Gipz**
  - üzemi zaj megengedett értéke: nappal: 60 dB/A  
éjjel: 50 dB/A
  - kötelező hulladék elszállítás,
  - elhullott állatok kötelező elszállítása.

### Különleges terület 23.§

- (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:	6,0 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:	6,0 m
Alakítható telek:	szabályozási terv szerint
Építési hely határai:	a telekhatároktól 10,0 m

- (4) A különleges terület telkeit el kell látni:

- közműves villamosenergia vezetékkel,
- közműves ivóvízvezetékkel,
- a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

### Közlekedési területek

#### 24.§

- (1) A közlekedési területek besorolása a sajátos használat szerint
- közúti terület **(KÖu)**
- (2) Közlekedési területek az SZ-J1 és az SZ-J2 tervlapokon **(KÖu)** jellel ellátott közúti területek.
- (3) A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
  - a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”
- (4) A szabályozási tervlapokon **(KÖu)** jellel ellátott közlekedési területek a közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:
- a., Országos közúthálózatba tartozó utak
    - országos mellékút **(KÖu) M**
  - b., Helyi utak
    - települési mellékút (településközi út) **(KÖu) Te**
    - kiszolgálóút **(KÖu)**
    - gyalogút **(KÖu) GYAL**
    - mezőgazdasági út **(KÖu) Mg**
- (5) A közutak területén az 1. sz. függelékben (mintakeresztszelvények) ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.
- (6) Markotabödöge közigazgatási területén az önkormányzati utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk:
- a., Külterületi utak
    - aa., Makrotabödöge - Barbacs települési mellékút K.VIII. A.60.

## b., Belterületi utak

ba., Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak

- B. VI. d. A,B. 40

bb., Gyalogutak

- B. X.

- (7) Közúti zöldfelületek az SZ-J1 tervlapon **(KÖU)** Z jellel ellátott területek.  
 a., A közúti zöldfelületek a közutak azon, nem gépjárműves közlekedésre szánt területei, melyeken a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető.

**Zöldterület****25.§**

- (1) A zöldterületek besorolása sajátos használat szerint  
 a., közpark **(Z)** Kp
- (2) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.
- (3) A zöldterületek telkén épület nem építhető, azon kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

**Erdőterület****26.§**

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



### Vízgazdálkodási terület 27.§

- (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven  $\textcircled{V}$  jellel jelölt terület.

### Mezőgazdasági terület 28.§

- (1) A mezőgazdasági terület övezetei:

- általános mezőgazdasági övezet  $\textcircled{M} \underline{Á}$
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet  $\textcircled{M} \underline{Kf}$

- (2) Általános mezőgazdasági övezet  $\textcircled{M} \underline{Á}$

a., Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú, legalább 200 m oldalhosszúságú földrészleten, annak max. 0,4%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.

Az övezetben nagy energia- és vízfogyasztású, valamint nagy külső forgalmat indukáló létesítmény nem helyezhető el.

- (3) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet  $\textcircled{M} \underline{Kf}$

Az övezetben a gyepterületen állattartó karám, szénatároló építmény építhető, a szántóterületeken építmény - kivéve az OTÉK 32.§-ban foglaltakat - nem építhető.

### Közműellátás 29.§

- (1) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

térszín alatt: ivóvíz vezeték,  
szennyvíz vezeték,  
gázvezeték,  
távbeszélő földkábel.  
villamos energia vezeték,  
telefon vezeték,  
kábel TV vezeték,  
térszín felett nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.

- (2) 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.
- (3) Településszerkezeti szempontból a beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási, távközlési, kábel TV hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

### Általános szabályozási előírások 29.§

- (1) A településszerkezeti terven jelölt területfelhasználásnak megfelelő szabályozási terv jóváhagyásáig az SZ-J1 terven (A) jellel jelölt területen
- telket alakítani – kivéve a közterületet is érintő telekhatárrendezést nem lehet.
  - építési tevékenységet a külön<sup>10</sup> jogszabály előírásai szerint lehet végezni.

### Hatályba léptető és záró rendelkezések 30.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a ..... rendelet hatályát veszti.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Markotabödöge, 2004.....

.....  
Szabóné Szűcs Ildikó  
polgármester

.....  
jegyző

<sup>10</sup> 1997. évi LXXVIII. tv.22.§ (2) bekezdés