

GYÖRKÖNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Benedek Kft - Településrendezési Iroda
1031. Budapest, Sorompó utca 1.
Tel: 439-21-75, 439-21-76, 439-2170, 06-209-138-575

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező <i>TT1 12-0130/02</i> Szilágyi Hajnalka - okl. tájépítész mérnök
Tájrendezés, Környezetvédelem	Laposa József okl. táj- és kertépítész mérnök (Környezetterv Kft.) Szilágyi Hajnalka - okl. tájépítész mérnök
Műemlékvédelem, építészet:	Ferik Tünde - okl. építészmérnök, <i>E2 12-0130/01</i>
Régészet:	Ódor János Gábor - régész
Közlekedés:	Heckenast Judit közlekedéstervező (Heckenast&Heckenast Bt.) <i>K1d-1/01-5295</i>
Vízi közművek:	Kovács Péter - közműtervező (Környezetterv Kft.) <i>T-01-088</i>
Energiaközművek, távközlés:	Tóth Sándor - közműtervező (Környezetterv Kft.) <i>01-7443</i>

2005. december 15.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírottak Ferik Tünde, vezető településrendező tervező, Szilágyi Hajnalka tájépítésmérnök kijelentjük, hogy Györköny Településszerkezeti Terv készítése során, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVII. törvényt, valamint az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló a 36/2002. (III.7.) Korm. Rendelettel módosított 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK), és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Budapest, 2005. december 15.

Ferik Tünde
Vezető településtervező
TT1 12-0130/02

Szilágyi Hajnalka
okl. tájépítésmérnök

BEVEZETŐ

Györköny község Településrendezési tervének elkészítésével a község képviselőtestülete a Benedek kft-t bízta meg

A munka 2003. októberében kezdődött. A vizsgálatok munkarész 2004. év márciusában került dokumentálásra. Mindezzel párhuzamosan készült a településfejlesztési koncepció, mely elhatározásaiban jelen településrendezési terv alapjait teremti meg. A koncepciót a képviselőtestület megtárgyalta és a 60/2004.(IX.17.) Ö.h. számú határozattal elfogadta.

A koncepció alapján készült el a Településszerkezeti és a Szabályozási terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat. A terv államigazgatási és társadalmi egyeztetése lezajlott. A terv államigazgatási véleményezése egyetértéssel lezárult. Jelen dokumentáció a terv végső véleményezésére összeállított anyag.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Györköny szerkezetének továbbra is legmeghatározóbb eleme táji és természeti adottságai, s ennek tiszteletben tartása a terv egyik legfőbb feladata.

A település szerkezetének továbbra is meghatározó elemei:

- A Malom-patak
- A Malom-patak völgye által meghatározott utcaszerkezet
- Pincefalu
- Táji, domborzati adottságok
- Adottságokhoz alkalmazkodó külterületi tájhasználatok (szántó, szőlő, gyümölcsös)
- 6236. számú Pusztahencse-Nagydorogi összekötő út
- a közigazgatási határ mentén, délen húzódó 6232. számú Paks-Nagydorog-Sárszentlőrinc összekötő út
- Magas feszültségű vezetékek

Új elem:

- Györköny - Bikács összekötő út
- Tervezett szélerőmű-park

A település beépült részei e rendszerre felfűződve helyezkednek el. Újabb területek beépítésre való kijelölése, a beépítés intenzitásának növelése kerülendő. A külterületi területhasználat továbbra is meghatározó eleme a szántók és erdőterületek váltakozásának megtartása. A kevésbé értékes területek a megyei tervvel összhangban erdősítendők, vagy gyepesítendők. A mély fekvésű, belvízveszélyes területek elsősorban gyepként hasznosítandók.

Györköny belterületének szerkezete nagyrészt kialakultnak tekinthető, új utca csak a meglévő szerkezettel összhangban a szintvonallal párhuzamosan nyitható. A település belső szerkezetét és a területhasználatát, a minőségi fejlesztést szolgáló belső korrekció jellegű fejlesztések kell, hogy meghatározzák, illetve elsődlegesen a meglévő értékek védelme kell, hogy szem előtt legyen.

A belterület jelentős része falusias lakóterület, a központi részek településközpont vegyes területfelhasználásúak. A Pincefalu, a temető, a mellette lévő kegyeleti park, és a sportpálya, valamint a létesítendő szennyvíztisztító telep különleges területfelhasználásba tartoznak. Az állattartó telepek iparterületként, az egyéb gazdasági területek gazdasági területként kezelendők.

A településrendezési terv célja, hogy az egyes, használat, települési szövet, beépítési jelleg, településkép tekintetében egymástól elkülönülő településrészek (régii településrész, újonnan beépülő területek) egyedi karakteres elemeiket, és értékeiket megőrizve, de egymással harmóniában fejlődhessenek.

2. IGAZGATÁSI HATÁR, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Györköny területén az igazgatási határ megtartandó.

A belterülethatár módosítása, korrekció jelleggel történt, a horgásztó jelenleg külterületre eső részének belterületbe vonásával 0,23 ha-os területen.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) falusias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) településközpont vegyes terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
 - b) ipari gazdasági terület (nagyüzemi állattartó major)
 - c) ipari gazdasági terület (egyéb ipari terület)
- 4) Különleges terület
 - a) Sportterület
 - b) Temető, kegyeleti park
 - c) Pincefalu
 - d) Szennyvíztisztító

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Közlekedési és közműelhelyezési területek
- 2) Zöldterületek
- 3) Erdőterületek
- 4) Mezőgazdasági területek
 - a, általános mezőgazdasági terület
 - b, általános mezőgazdasági terület - gyepek
 - c, általános mezőgazdasági terület - szélrómópark terület
 - d, kertes mezőgazdasági terület
- 5) Vízgazdálkodási területek

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Györköny Településszerkezeti Tervében **területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása** a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv tartalmazza, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségeket és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, mely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban)

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterület-sűrűség	Tervezett max. építménymagasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5	20-30 %	50-60%
Vt	Településközpont vegyes terület	0,75	4,5 m	35 %	40 %
Kt-Kgy	Különleges terület - Temető/Kegyeleti park	0,15	4,5 m	10 %	80 %
K-Sp	Különleges terület - Sportpálya	0,15	4,5 m	10 %	70 %
K-Pf	Különleges terület - Pincefalu	E	3,0	E	80%
K-szt	Különleges terület - Szennyvíztisztító	0,15	4,5 m	10%	70%
G-ksz	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	0,60	4,5-7,5m	20-30%	40-50%
G-ip	Ipari gazdasági terület	0,60	6,0-7,5m	20-30%	40-50%

K - Kialakult

E - Egyedileg szabályozandó - csak a korábbi pince helyére, annak alaprajzi kontúrjára építhető új földszintes pince

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %. Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.

1) Lakóterületek

a) Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Györköny esetében a falusias lakóterület - a település központjától eltekintve - , a belterület jelentős része. A területen, a kialakult nagy telkeken, a hagyományoknak megfelelően gazdálkodási tevékenység és állattartás érdekében a lakóépületeken kívül, az ezt kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

A kialakult beépítési módhoz igazodva jellemzően 4,5 m a megengedhető építménymagasság.

A fellépő beépítési igények a települési foghíjtelkeken elégítendőek ki. (pl. Tolnai utca)

A jelenlegi belterülethatáron belül **új beépítésre szánt területként** kijelölt falusias lakóterületek:

- a Szőlő utca déli része a 912. hrsz-ú telektől(2,45 ha),
- a Paksi út Nagydorogról bevezető szakaszáról nyíló 967. hrsz. út folytatásaként kijelölt terület (6,4 ha),
- a Hegy utca Fő úttal párhuzamos szakaszának folytatásában kijelölt terület (5,3 ha).

2) Vegyes területek

a) Településközpont vegyes területek (Vt)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen vegyes területként azok a tömbök kerültek

kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem lakó, hanem intézményi és szolgáltató funkció.

A Településszerkezeti terv e területen kívánja elősegíteni azon településszintű igazgatási, kereskedelmi, oktatási, vendéglátó, szolgáltató ... stb létesítmények kialakítását (illetve a meglévők megtartását és fejlesztését), amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak egy-egy lakótömbön, s településszintű igényeket elégítenek ki.

A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl. igazgatási, egészségügyi létesítmények, panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot a lehető legkisebb mértékben terhelje, s a parkoló-igények kielégíthetőek legyenek.

Györköny településközpont vegyes övezetébe tartozik a település magját képező 5 tömb. Ezek

- a Fő utca, Paksi utca, Hegy utca, Barcsay utca
- a Fő utca, a Barcsay és a Kisfaludy utca
- a Fő utca, a Tolnai utca és a Paksi utca
- a Paksi utca, Arany János utca, Fő utca
- a Fő utca, Széchenyi utca, Paksi utca által határolt tömbök.

Itt található többek között a Községháza, az általános iskola két épülete, az étterem, az orvosi rendelő, a templom és a lelkészi hivatal, a művelődési ház, az óvoda, a posta és több vegyesbolt, valamint a további intézményi fejlesztések (pl. öregek otthona) is itt történhetnek.

3) Gazdasági területek

a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik belterületen a benzinkút (a Fő utcát és a Bocskai utcát összekötő 846. sz. köz és Fő utca sarkán).

Külterületen ebbe a területfelhasználási egységbe kerültek a korábbi Tsz gazdasági területei, valamint a bádogos üzem, amelyekben a környezetet nem károsító gazdasági tevékenység folytatható.

Új gazdasági területként került kijelölésre a külterületen a bádogos üzemmel szemben található (0180. hrsz-ú) terület a pusztahencsei út mentén, a belterülettől délre, mely lehetőséget biztosít a településen új vállalkozások megjelenésére.

b) Ipari gazdasági terület (Nagyüzemi állattartó major)

Olyan terület, mely elsősorban nagyüzemi állattartó épületek elhelyezésére szolgál. Ebbe a területfelhasználási egységbe került belterületen a belterület északi részén a Fő utca végén (hrsz. 74/2,75), valamint a Kossuth Lajos utcában, a 261/1 hrsz-ú telken. Ezen a két területen a tulajdonosok jelenleg is állattartó tevékenységet folytatnak, valamint ezekre a területekre megvalósulás alatt álló fejlesztési tervekkel rendelkeznek.

Ugyancsak ide tartozik a külterületen a bádogos üzem mellett található sertéstelep, valamint a külterület délnyugati csücskében található volt Gagarin major, ahol szarvasmarha-tartással foglalkoznak.

c) Ipari gazdasági terület (Egyéb ipari terület)

Olyan terület, melyen gazdasági célú ipari építmények, azon belül az energiaszolgáltatás építményei helyezhetők el.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartozik a külterületen a Kopasz hegytől nyugatra fekvő, 0163/3. hrsz. földrészlet. Ezen a területen a tervezett szélerőműpark működéséhez szükséges üzemi létesítmények helyezhetők el.

4) Különleges területek

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) az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

A különleges területek két - egymástól lényegesen eltérő - csoportba sorolhatók:

- **zöldfelületi jellegű intézmények** (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából - a területen lévő épület(ek) funkciója mellett - a zöldfelület használata a meghatározó.*
- **egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek**, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.*

A Különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötötten, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

a) Különleges terület - zöldfelületi jellegű intézményterület

Temető

A terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

A temető területe Nagydorogról a településre vezető 6236. sz. út mentén a belterület szélén található a 953/1. hrsz-ú telken, annak északkeleti sarkában. Bővítésére nem merült fel igény.

Kegyeleti park

Temető lezárt része.

A temető telkének (hrsz. 953/1) fennmaradó, használaton kívüli területe tartozik ide.

Sportpálya

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

A sportpálya a település déli részén, a lakóterületek és gazdasági területek közé ékelődik.

b) Különleges terület - egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek

Pincefalu

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak a belterület nyugati részén található külön helyrajzi számmal rendelkező pincék és környezetük.

A pincefalu a település legnagyobb értéke, tervezése során, a jelenleg is érvényben lévő helyi értékvédelmi rendelet továbbvitele, megerősítése és részletes kidolgozása szükséges.

Kiemelendő a Pincefalu megújítása során a pincék között kialakított közparkként működő terület (szabadtéri színpad - rendezvénytér), amely ideális helyszíne a közösségi rendezvényeknek, borünnepeknek.

Szennyvíztisztító mű

E területen a keletkezett kommunális szennyvizek törvényben előírt módon történő elhelyezésére és kezelésére szolgáló műtárgyak kerülnek elhelyezésre.

A község belterületétől északra találhatóak a tervezett szennyvíztisztító művek technológiától függő lehetséges helyszínei.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

1) Közlekedési terület és közműterület

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

A közlekedési területek közül a Szerkezeti terv feltünteti

- településszerkezeti jelentőségű közutak (6232. sz. út, Paksi út, Fő utca) nyomvonalait és csomópontjait,
- a lakóutakat,

Meglévő és tervezett forgalmi utak:

- 6236. sz. Pusztahencse-Nagydorogi összekötő út
- 6232. sz. Paks-Nagydorog-Sárszentlőrinc összekötő út
- Györköny-Bikács összekötő út (tervezett)

Meglévő és tervezett települési jelentőségű gyűjtőutak:

A 6236 sz. Pusztahencse-Nagydorogi összekötő út belterületi szakasza:

- Fő utca
- Paksi út

2) Zöldterület - közpark

*A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településszerkezeti értékű, növényzettel fedett közhasználatú **közparkok** területe.*

Meglévő közparkok:

Györköny viszonylag laza, falusias beépítésű és az egyes ingatlanokhoz nagy kiterjedésű kertek tartoznak, így a belső zöldfelület jelentős. Közpark a széles Fő utcán található, déli végén egy játszótér a templom és az iskola előtt pedig egy díszkert formájában.

Kialakítandó új közparkok:

- Tó környéki közpark
- Hegy utcai közpark
- Temető melletti közpark

- Arany J. utcai közkert
- Baross - Paksi út közötti közkert
- Alkotmány utcai közpark

3) Erdőterületek

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük annak talajával együtt. Erdőterületeknek minősül az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterület a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területek.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájlesztetési szempontból, a táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

Az erdők kimagasló szerepet játszanak a táj kondicionáló hatásának növelésében a mikroklíma kedvezőbbé tételében s egyúttal kedvező élőhelyet biztosítanak a madarak és állatok számára. Györköny határában amúgy is feltűnően kevés az erdő s miután a tervezett szélérőmű-park esetén a határ 2/3-án nem lesz lehetőség erdősítésre a szélérőmű-park leendő területén kívül eső bokrosodó volt legelők egy részét is erdőnek javasoljuk.

A szerkezeti terv erdőként jelöli

- a Felső diós melletti erdőt
- a belterülettel közvetlenül határos északi erdőfoltokat
- a Malom-patakkal párhuzamos erdőt
- a Paksi határ melletti erdősávokat
- a Kopasz-hegy erdős, bozótos gerincét
- a Nagy-hegy északdéli irányú erdősávját
- a sertéstelep és a Gagarin major közötti összefüggő erdőt
- a felhagyott bozótos egykori legelőterületeket.

A Györkönyi erdők használata során szigorúan számonkérendő a szakszerű művelés, a túlhasználát és tarvágások elkerülésére azért, hogy folyamatos legyen az erdei életközösség összhangja és a gazdálkodás lehetőségei az utánunk következő generációk számára is fennmaradjanak.

Fakitermelés és felújítás az erdőről és az erdő védelméről hozott 1996. évi LIV. tv. és a végrehajtására kiadott többször módosított 29/1997. FM rendelet előírásainak megfelelően készített és az FVM Erdészeti Főosztály által jóváhagyott körzeti erdőterv előírásai szerint engedélyezhető.

4) Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek

Györköny tájhasználatának, tájszerkezetének értékelésekor kiemelendő a mezőgazdasági területek termelési, tájlesztettkai, táj- és település-karaktert meghatározó jelentősége.

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben

- általános mezőgazdasági terület,
- kertgazdasági terület,
- általános mezőgazdasági terület, gyep valamint
- általános mezőgazdasági terület, szélerőműpark területekre kerültek felosztásra.

Az általános mezőgazdasági területek: ma elsősorban szántóföldi műveléssel, hasznosított területek. E területek tulajdonviszonyai a kárpótlást követően jelentősen megváltoztak, és kissé visszaesett a területek művelése.

A Malom-pataktól nyugatra eső dombhátat homokos talaj alkotja, amely kevésbé alkalmas szántóföldi művelésre. Nem véletlen, hogy a nagy összefüggő szántóterületek a falu keleti részén a kedvezőbb vízgazdálkodású talajokon alakultak ki. A tervben ugyanezen a területen javasoljuk a szántóföldi művelést, míg a keleti dombháton a szőlő, gyümölcs, erdő hasznosítást javasoljuk.

A mezőgazdasági területek kijelölt részén, a belterülethatártól számított 900 méteres védőtávolság betartásával elhelyezhetők a szélerőműpark létesítményei.

A **kertgazdasági terület** Györköny volt szőlőhegyi, illetve zártkerti területén került kijelölésre közvetlenül a falu felett, az említett nyugati homokos dombháton. Ezek a területek korábban is 'háztáji' jellegű szőlő- és gyümölcsművelés folyt. Épület gyakorlatilag ezeken a területeken nem épült, hiszen a Pince-hegyen - Kellehőhe - a pincék nagy része kihasználatlanul áll, azaz bőven van pincekapacitás. Épület építése a későbbiekben sem indokolt.

Általános mezőgazdasági terület, gyep területfelhasználásúak a Malom-patak északi szakasza mentén található területek, melyek túlnyomó részt a Nemzeti Ökológiai Hálózathoz tartoznak.

Általános mezőgazdasági terület- szélerőműpark terület szántóföldi műveléssel illetve gyepgazdálkodással hasznosított terület, melyen a szélerőmű szükséges műtárgyai helyezhetők el.

5) Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területhez tartoznak a vízfelületek, a vízfelületek parti sávja, valamint a vízkivételi helyek.

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

Vízfelületek:

- a tározótó
- a Malom-patak völgye, és a tó feletti patak völgy, valamint az összes kisvízfolyás medre és partja.
- A vízgyűjtő, vízelvezető árkok területe.

Vízgazdálkodási területnek minősül az összes befogadó partételtől számított 6-6 méter széles sáv. Ezeket a területeket szabadon kell hagyni.

Vízbeszerzési területek:

- 773/1, 765. hrsz. vízműkutak
- 956. hrsz. hidrolóbusz területe
- 050/23. a major hidrolóbusza

4. ÉRTÉKVÉDELEM

4.1. TÁJI ÉRTÉKEK

Györköny táji értékei a hagyományos tájhasználatból a dombsági táj barátságos, emberi léptékéből következnek. A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága által kiadott állásfoglalás Györköny területén a Nemzeti Ökológiai Hálózat részeként a Malom-patak völgyét, a paksi határ mentén fekvő erdőt, a Moravcsik dűlőben lévő erdős, vizes területet és egy keskeny erdősávot a volt nagy legelőterület déli szélén határozott meg. Ezeket a szerkezeti tervben beépítésre nem szánt területként, erdőként, illetve mezőgazdasági gyepterületként kell ábrázolni az élővilág gazdagságának - élőhely védelem - és a táj esztétikai értékének megőrzése céljából.

Az Ökológiai Hálózat mellett a Natura2000 hálózaton belül a kiemelt jelentőségű különleges természeti területekhez tartozik a Tengelici homokvidék részeként a külterület északnyugati határa mentén lévő erdős-bozótos terület. Ennek egészét erdőterületként jelöli a terv.

A hagyományos tájhasználat egyes elemeit - pl. szőlőterületek, egykori legelő - azért nem javasoljuk helyi védelemre, mert a szőlőművelés és az állattartás gazdaságilag kifejezetten kockázatos vállalkozás és az utóbbi évtizedben egyre kevesebb a szőlő és az egykori legelőn már nincs legeltetési állattartás.

A tervezett szélerőműpark mellett - amely biztos, hogy önmagában is látványosság lesz - ezek a hagyományos értékek sajnálatos módon háttérbe szorulnak.

4.2. MŰVI ÉRTÉKEK

Országos védelem

A település épített környezetének elemi közül műemléki védettség alatt áll

- a XVIII. század második felében barokk stílusban épült evangélikus templom (Fő utca 492., hrsz. 770., törzsszám: **M 4165**, bírságkategória: **M II**)
- a XIX. Század elején épült, falumúzeumként működő német nemzetiségi tájház (Kossuth u. 325. hrsz. 264., törzsszám: **M 10920** bírságkategória: **M III**)
- a pincemúzeum épülete (Présház, hrsz. 474. törzsszám: **M 10640**, bírságkategória: **M III**)

Helyi védelem

Helyi védelemre javasoltak az alábbi épületek:

	Utcanév, házszám	Hrsz	Funkció
1.	Bocskai u. 221.	809.	LAKÓHÁZ
2.	Eötvös u. 306.	643.	LAKÓHÁZ
3.	Fő u. 7.	49.	LAKÓHÁZ
4.	Fő u. 20.	793.	LAKÓHÁZ
5.	Fő u. 48.	18.	ÁLTALÁNOS ISKOLA
6.	Fő u. 62.	762.	POSTA
7.	Fő u. 63.	760.	LAKÓHÁZ
8.	Fő u. 67.	756.	„IRODAHÁZ”
9.	Fő u. 70.	751.	LAKÓHÁZ
10.	Fő u. 83.	705.	LAKÓHÁZ
11.	Fő u. 473.	222.	LAKÓHÁZ
12.	Fő u. 481.	192.	LAKÓHÁZ
13.	Fő u. 486.	185.	LAKÓHÁZ
14.	Fő u. 488.	766.	„TAKARÉKSZÖVETKEZET ”
15.	Fő u. 493.	772.	LELKÉSZI HIVATAL
16.	Fő u. 498.	771/1	„ÜZEM”
17.	Fő u. 516.	122.	LAKÓHÁZ
18.	Fő u. 528.	110.	LAKÓHÁZ
19.	Fő u. 536.	102.	LAKÓHÁZ
20.	Fő u. 557.	83.	LAKÓHÁZ
21.	Kossuth u. 334.	275.	LAKÓHÁZ
22.	Szabadság u. 206.	973.	LAKÓHÁZ

23.	Paksi út	165/1.	RÉGI MAGTÁR
-----	----------	--------	-------------

Értékvédelmi terület - Pincefalu területe:

A különleges értéket képviselő pincefalu teljes területe egyedileg szabályozandó. Ezen kívül a falut értékvédelmi területként nem jelöltük, de szerkezete, beépítési módja a hagyományokhoz alkalmazkodóan szabályozandó.

4.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

Györköny község régészeti lelőhelyei:

- | | |
|--|---|
| 1. Györköny - Diós | Hrsz.: 032/12, 033, 034. |
| 2. Györköny - Kiserdő | Hrsz.: 050/19. |
| 3. Györköny - Wiesenacker | Hrsz.: 050/10-11. |
| 4. Györköny - Fő utca északi szakasza | Hrsz.: 95-100. |
| 5. Györköny - Almáskert | Hrsz.: 050/21 |
| 6. Györköny - Nagyhegyi homokbánya | Hrsz.: 096/4, 096/7, 098/1a-c. |
| 7. Györköny - Felső-Szigethy rész I. | Hrsz.: 0120/7, 0125/2, 0125/10-28, 0136,
0137/1, 0137/29 |
| 8. Györköny - Felső-Szigethy rész II. | Hrsz.: 0120/7. |
| 9. Györköny - Felső-Szigethy rész III. | Hrsz.: 0125/2. |
| 10. Györköny - Tsz. szőlők | Hrsz.: 07/22. |
| 11. Györköny - Templom környéke | Hrsz.: 1, 2, 4-8, 10, 11/1, 12/1, 18, 61-
63, 166/1, 185, 186/1, 187, 188/1,
764, 766-772, 773/2, 774-776,
777/1, 779, 798. |
| 12. Györköny - Rétre-dűlő, Rétpótlék | Hrsz.: 084/1, 084/7. |
| 13. Györköny - Nagyhegy | Hrsz.: 096/7a, 096/7c. |
| 14. Györköny - Petőfi u. 392. | Hrsz.: 389. |
| 15. Györköny - Fő u. 94. | Hrsz.: 684. |
| 16. Györköny - Pinceföld | Hrsz.: 349, 350, 353, 355, 357/4, 358,
359/1-2, 360/1-4, 361, 362/1-2,
364, 365, 368/1, 368/2, 368/4,
393-402, 403/1, 406, 407, 475-477,
526-535, 540-556, 558-587, 602/2,
602/3, 603/1, 604/1, 605-610, |

- 611/1-22611/34, 611/37-44,
611/47.
17. Györköny - Malom-patak mente Hrsz.: 39-44, 262/9-12, 319, 321, 322,
328, 611, 619, 620/3.
18. Györköny - Eötvös utcai homokbánya Hrsz.: 0178/1, 0178/3, 634-638.
19. Györköny - Sandacker I. Hrsz.: 015/1.
20. Györköny - mélyút Hrsz.: 0173/2.
21. Györköny - Dudi-hegyi-dűlő Hrsz.: 0182/3-4.
22. Györköny - Sandacker II. Hrsz.: 0175.
23. Györköny - Sandacker III. Hrsz.: 0175.

5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti és szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Györköny tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése, és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A településen új lakóterületek kijelölése a meglévő településszerkezethez alkalmazkodva, annak szövetébe illeszkedve történt, összesen mintegy 14,15 hektárnyi területen. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítésével a rácsatlakozások miatt a területek terhelése nem fog nőni. Addig azonban az új lakóházak megépítésével a talaj és felszín alatti vizek szennyezettségének kis mértékű, fokozatos növekedésével lehet számolni.

Gazdasági területfejlesztés történt a belterületől délre a 6236. út mentén, a jelenlegi gazdasági területtel szemben kb. 3,8 hektáron. Itt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet jelöl a szerkezeti terv. Bár a területen jelentős kibocsátással rendelkező tevékenységek nem engedélyezhetők, az új létesítmények a már meglévő számottevő mezőgazdasági eredetű terhelést tovább fogják növelni. A lakóterületek közelsége miatt a lakó és a gazdasági közé erdőterület jelöl a terv, mely a lakóterületre esetlegesen gyakorolt káros hatásokat (szag, zaj stb.) mérsékli.

Ipari gazdasági területet jelöl ki a terv a „Kopasz hegy” nyugati lábainál, itt a szél-erőműparkot kiszolgáló létesítmények helyezhetők el, ami jelentős környezetterhelést nem okoz.

Miután Györkönyben gazdasági szempontból alapvetően a mezőgazdasági jellegű tevékenység, illetve a hulladéklerakás a meghatározó, a környezetet ért káros hatásokat a mezőgazdasági tevékenység fokozatosan szigorodó - életben hagyó! - szabályozásával kell mérsékelni.

Györköny számos területén elhelyezett illegális hulladék esztétikai és környezetvédelmi problémákat is okoz. Az egészséges életfeltételek biztosítása érdekében a földben vagy a föld felszínén csak olyan anyag helyezhető el, amely a földet, valamint a környezeti elemeket, a felszíni és a felszín alatti vizeket nem károsítja.

A nyugati dombhát felől száraz, szeles időben jelentős porszennyezés érheti a települést, ezért célszerű a kertvégeket sövényekkel, gyümölcsösökkel bevédeni.

Györköny területén jelentős zajkibocsátást okozó telephely nem található. A majorok, telephelyek által okozott zaj lakossági panaszra még nem adott okot.

A telephelyeken a tevékenység úgy végezhető, illetve a fejlesztéseket úgy kell tervezni, hogy a környezetbe jutó zaj a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben előírt zajterhelési határértéket ne haladja meg. Ez lakóterületen nappal 50dB, éjjel 40 dB.

A szélerőmű megvalósulása esetén többek között növekvő zajterheléssel is kell számolni, így a terv megvalósítása csak akkor történhet meg, ha az illetékes szakhatóságok a környezeti hatásvizsgálatok ismeretében engedélyezik azt.

A település belterületének minőségét, az elhanyagolt lakótelkek rendezésével, illetve a közterületek növényzettel való borítottságával, gondozottságával szükséges javítani.

A természetközeli, és erdős területek kedvezőtlen arányát javítják a javasolt fásítások, erdősítésre javasolt területek.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

Vízellátás

Györköny község ivóvízellátása 2 db mélyfúrású kútra alapozott helyi vízműről történik.

Az átlagos ivóvíz felhasználás 2001. évben $100 \text{ m}^3/\text{d}$ volt.

A tervezett fejlesztés által igényelt átlagos $49,7 \text{ m}^3$ vízmennyiség a meglévő vízbázisról és hálózatról biztosítható.

A külső tűzvíz szükséglet a 35/1996. (XII.29.) BM rendeletbe foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton rendelkezésre áll.

Tűzvíz vételezés céljára föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

Szennyvízelvezetés és kezelés

A korábbi, Nagydorog befogadó-központú szennyvízelvezető rendszer forráshiány miatt nem került megvalósításra, ezért a település vezetése úgy határozott, hogy a szennyvízelhelyezést a szomszédos Bikács községgel közösen oldják meg.

A településről elvezetendő szennyvíz mennyisége ~ $120 \text{ m}^3/\text{d}$.

Bikácsról összegyűjtött szennyvíz mennyisége ~ $36 \text{ m}^3/\text{d}$.

Összesen: $156 \text{ m}^3/\text{d} \times 365 = 56940 \text{ m}^3/\text{év}$

A szennyvíz elhelyezésére két változatot javasolunk:

I.sz. változat: A két település között telepítendő nyárfás szennyvízelhelyező telepen.

II. sz. változat: A Malom-patak bal partján telepítendő biológiai szennyvíztisztító telepen.

Felszíni- és csapadékvíz-elvezetés

A területre hulló, lefolyásra kerülő csapadékvíz befogadója a település keleti oldalán húzódó Malom patak és mellékága.

A befogadók mindkét oldalán 6,0-6,0 m-es sávot szabadon kell tartani.

A település úthálózatának jelentős része egy korábbi egységes koncepció szerint beton burkolatú csésze szelvényvel épült, nélkülözve az út menti árokhálózatot.

Az ily módon kiépített utakat elsőként árokhálózattal mentesíteni kell a csapadéktól, felújítás, átépítés esetén a keresztzelvény átalakítása szükséges.

Villamosenergia-ellátás

Györköny és környékének villamosenergia-ellátása 20 kV-os feszültségű középvezetékű elosztóhálózati vezetékrendszerrel a Paksi 120/20 kV-os DÉDÁSZ

alállomástól csatlakozó 20 kV-os gerincvezetésekről kiépített györkönyi ágvezetékekkel történik.

A fejlesztési területek többlet energiaigénye 485 kW, melynek szolgáltatásához a terhelési súlypontok közelében új 20/0,4 kV-os transzformátorállomás telepítése szükséges és a Fő utcában meglévő két, FOTR, illetve VOTR jelű transzformátorállomás bővítését (bontását és átépítését) kell elvégezni.

A felépítendő lakóépületek és a kialakítandó lakóterületek villamosenergia-ellátására tervünk szerint a tervezett új, vagy a bővítésre kerülő transzformátorállomások szekunder kapcsoló berendezéseitől kisméretű, szigetelt, szabadvezeték hálózatokat kell kiépíteni földkábeles kitéplésekkel, a tervezett új lakóépületek részére a fogyasztói csatlakozások ugyancsak léghébeles kivitelben építhetők ki.

A közvilágítási hálózat a fejlesztési területre történő továbbvitele a kisméretű hálózattal közös oszlopsorra szereltnél szükséges.

Földgázellátás

A vizsgált terület földgázellátási táppontja a térségi 8 bar-os nagyközépnomású gázvezetésekre csatlakozó györkönyi 8/4 bar-os körzeti gáznyomás-szabályozó.

A fejlesztés által igényelt többlet földgáz 210 Nm³/ó. Ez a földgázigény szolgáltatásához a györkönyi középnomású gerincvezetésekről vagy róla csatlakoztatott, illetve az innen kiépítendő új középnomású gázvezeték hálózatokkal történhet a közvetlen fogyasztói földgázellátás.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Györköny Községi Önkormányzat Képviselőtestületének 7/2005.(XII.23.) Ö.r.
számú rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról***

Györköny Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
A szabályzat hatálya és alkalmazása
1. §.**

- /1/ E rendelet - a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Györköny közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt belterületi (SZT1) M=1:2000 méretarányú és külterületi (SZT2) M=1:4000 - állami földmérési alaptérkép felhasználásával készült - Szabályozási Tervvel együtt alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - 1. sz. melléklet: Fogalommeghatározások
 - 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem - országos védelem
 - 3. sz. melléklet: Művi értékvédelem - helyi védelem
 - 4. sz. melléklet: Régészeti területek
 - 5. sz. melléklet: Beültetési kötelezettséggel terhelt területek

**A szabályozás elemei
2. §**

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a) szabályozási vonal;
 - b) területfelhasználási egység határa;
 - c) területfelhasználási egység besorolása;
 - d) belterület határa;
 - e) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
 - f) építési hely;
 - g) telken belüli kötelező telekhasználat (E-erdő, Z-zöldfelület, Hk-házikert *ld. fogalommagyarázat*)
 - h) telek be nem építhető része;
- /2/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül, egyedi eljárás keretében szakhatósági vélemény alapján lehetséges:

* A rendeletben dőlt betűvel szedett szöveg/hivatkozott jogszabály tájékoztató jellegű, a rendelet részét nem képezi.

- a) védett területek;
 - b) védőtávolságok;
 - c) védett országos, helyi értékek.
- /3/ Az /1/,/2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Igazgatási határ, belterülethatár módosítás

3.§.

- /1/ Györköny igazgatási határa nem változik.
- /2/ Belterülethez csatolandók az alábbi területek a szabályozási terven jelöltek szerint:
- Horgásztó külterületi része 0,23 ha.

Telekalakítás és építés engedélyezése

4.§.

- /1/ Az 1.§. /1/ bekezdésben meghatározott területen telket alakítani és építési munkát végezni csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként még átmenetileg sem jön létre:
- nyúlványos (nyeles) telek, (lásd: fogalommagyarázat)
 - olyan telek, amely közútról, vagy magánútról gépjárművel nem közelíthető meg;
- s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /3/ Telekalakításra engedély kiadható, ha
- a telekalakítás / telekosztás a szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám szabályozási terven jelölteknek megfelel.
 - a szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paramétereinek alapján a telekalakítás végrehajtható.
 - az előírásoknál kisebb telekméret alakul ki, de a telekalakítás következtében kedvezőbb állapot jön létre.
 - a /2/ bekezdésben foglaltakat kielégíti.
- /4/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. (lásd: fogalommagyarázat)
- /5/ Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- /6/ Újonnan kialakításra kerülő építési telkek minimális telekszélessége az építési vonalon (lásd fogalommagyarázat) :
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 20 m
- /7/ A település már beépített részén, ill. a minimális kialakítható telekméretnél "K"-val jelölt övezetekben, az építési vonalon, illetve a meglévő épületek vonalában
- oldalhatáron álló beépítés esetén 12 m,
 - szabadonálló beépítés esetén 16 m szélességű,
 - már kialakult telek is beépíthető, amennyiben nagysága megfelel a /9/ bekezdésben foglaltaknak is.
- /8/ A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, telekhatár-korrekciónak

- során egy telek területe az övezeti minimális telekterületig (a zárójelben jelölt mértékig) csökkenthető, telekegyesítés engedélyezhető.
- /9/ Amennyiben egy meglévő telek mérete nem elégíti ki az övezet telekméretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 360 m², úgy beépíthető.
 - /10/ Ha egy telek területe és szélességi mérete a /7/, /9/ bekezdésben foglaltakat sem elégíti ki, úgy a főépület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül megtartható, kontúrján belül korszerűsíthető és tetőtere beépíthető, elbontása esetén, az épület helyén újjáépíthető, de új épület nem építhető. Bővítés esetén épületbővítéssel a szabálytalanul elhelyezkedő épületrész nem növelhető. A bővítést csupán szabályos elhelyezés mellett lehet engedélyezni.
 - /11/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítése megtörtént.
 - /12/ A település területén bármely beépítésre szánt övezetben közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
 - /13/ Amennyiben két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK és OTSZ alapján számított tűztávolságot, a meglévő épület felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, helyére új épület - azonos kontúrral - építhető.
 - /14/ A szabályozási terven jelölt védőtávolságon belül található meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, de bővítése vagy új épület építése nem engedélyezett.
 - /15/ A település területén az építés feltétele: a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte tervi szinten.
 - /16/ A használatba vétel feltétele: a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte.
 - /17/ A település sajátos jellegének és mikroklímájának megőrzése céljából az újonnan ültetett lombos fák legalább felének gyümölcsfának (dió, cseresznye, meggy stb.) kell lennie.
 - /18/ A mezőgazdasági területeket érintő beruházások (pl. szennyvíztisztító mű, szél erőmű park, ipari gazdasági terület stb.), illetve belterületbe való csatolás esetén meg kell kérni a más célú hasznosítás engedélyezését.
 - /19/ A belterületen a beépítésre szánt terület (minden területfelhasználási egységén) - a csatornahálózat kiépítést követően - új épület csak teljesen közművesített, építési telken engedélyezhető.
 - /20/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló építése esetén is kiadható építési engedély.
 - /21/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt szennyvízkezelési technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

5. §.

/1/ Györköny területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

Falusias lakóterület	(Lf)
Településközpont vegyes terület	(Vt)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
Ipari gazdasági terület	
nagyüzemi állattartó major	(Gip-Á)
egyéb ipari terület	(Gip-E)
Különleges területek:	
sportterület	(K-sp)
temető, kegyeleti park	(K-t, K-kgy)
Pincefalu	(K-pf)
Szennyvíztisztító mű	(K-szt)

Falusias lakóterület

6. §

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1, SZT-2) Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági építmények is elhelyezhetők.
- /2/ A falusias lakóterületen a /3/ és a /4/ bekezdésben foglaltak figyelembevételével az OTÉK 14.§ (2) bekezdésben felsoroltak közül elhelyezhető:
- lakóépület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény.
- /3/ Az övezet építési telkein önálló épületként kivételesen sem helyezhető el
- mező és erdőgazdálkodási üzemi építmény,
 - üzemanyagotöltő állomás.
- /4/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	1500	20	4,5	60
Lf2	O	1100	20	4,5	60
Lf3	O	900	30	4,5	50
Lf4	O	K(1500)	20	4,5	60
Lf5	O	K(1100)	20	4,5	60
Lf6	O	K(900)	30	4,5	50
Lf7	SZ	K(1100)	20	4,5	60

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult

- /5/ Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /6/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben
 - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén
- /7/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a /6/ b, pontja szerinti járműtároló
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - barkács műhely
 - műterem
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
 - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei
 - kereskedelmi, szolgáltató épület
- /8/ A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, max. 1 m² alapterülettel)
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), max. 2 m² felülettel, építési engedély nélkül)
 - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop.
- /9/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.
- /10/ Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.

/11/ A szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni.

Településközpont vegyes terület

7. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ A településközpont vegyes területen, az OTÉK 16. §. (2) bekezdésben felsoroltak közül:
- lakóépület,
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény helyezhető el.
- /3/ Az övezet építési telkein kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház
 - üzemanyagöltő állomás,
 - önálló főépületként kézműipari épület,
 - önálló főépületként nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - termelő kertészeti építmény.
- /4/ A településközpont vegyes terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	Legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	O	1100	35	4,5	40
Vt2	O	900	35	4,5	40

O - oldalhatáron álló beépítés

- /5/ A településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), max. 2 m² felülettel, építési engedély nélkül)
 - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti lugas.
- /6/ Az övezet területén - amennyiben az állattartásról szóló helyi rendelet az állattartást engedélyezi - állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 10%-t meg nem haladó mértékű lehet.
- /7/ A település állattartási rendeletének megalkotásáig a 10%-os beépítettségen belül

állattartó épület építhető.

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
8. §.**

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási Terveken Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen - amennyiben a tájat és a környezetet nem zavarja - az OTÉK 19.§ (2) bekezdésében foglaltak közül elhelyezhető
- nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási, egyéb irodaépület,
 - sportépítmény.
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el parkolóház.
- /5/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz1	SZ	5000	30	7,5	40
Gksz2	SZ	K	30	4,5	40
Gksz3	SZ	K	30	6,0	40
Gksz4	SZ	K	20	4,5	50

SZ - szabadonálló beépítés

K - kialakult állapot

- /6/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen állattartó épület csak abban az esetben építhető, ha az állatok számának korlátozása, illetve tartásának módja biztosítja, hogy a tevékenység a környezetre nincs jelentős zavaró hatással.
- /7/ A Gksz1, Gksz3jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- /8/ Üzemanyagtöltő állomás a Gksz2 jelű területen kívül nem helyezhető el.
- /9/ A Gksz2 jelű területen kizárólag üzemanyagtöltő és ahhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató tevékenység végzéséhez szükséges építmények telepíthetők.
- /10/ Az övezet területén jelenleg is meglévő lakóházak, saját telken - annak méretétől függetlenül - felújíthatók, bővíthetők.
- /11/ Gksz3 jelű területen csak mezőgazdasággal kapcsolatos tevékenység engedélyezhető.
- /12/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban

- többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.
- /13/ A kereskedelmi szolgáltató területen a továbbiakban fejlesztés csak a környezetvédelmi hatósággal folytatott egyeztetés alapján, az általa előírtak figyelembevételével történhet.
- /14/ A területen a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély ennek meglétekor adható ki.
- /15/ A parkolászükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.

Ipari gazdasági terület (Nagyüzemi állattartó major)
9.§.

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási Terveken Gip-Á jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan jelentős mértékben zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú, elsősorban nagyüzemi állattartó épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- /2/ Gip-Á2 övezet területén állattartó telep működhet, a telep korszerűsíthető, már építési engedéllyel rendelkező épületek felépíthetők, de további új gazdasági épület, építmény építése, bővítése nem engedélyezhető.
- /3/ Az ipari gazdasági terület (nagyüzemi állattartó major) övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, használó lakása is.
- /4/ Az ipari gazdasági területen (nagyüzemi állattartó major) új épület csak előzetes környezetvédelmi hatástanulmány alapján létesíthető, mely kötelezettség alól - amennyiben a létesítmény a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet „B” fejezetében nem szerepel - kizárólag a környezetvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján mentesülhet a beruházó.
- /5/ Az ipari gazdasági terület (nagyüzemi állattartó major) építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gip-Á1	SZ	5000	30	7,5	40
Gip-Á2	SZ	5000	20	7,5	40

SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ A területfelhasználási egység övezeteinek telkein, a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.
- /7/ A területfelhasználási egység övezeteinek területén a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély ennek meglétekor adható ki.
- /8/ A Gip-Á2 övezeti jelű területeken a többszintű növényzet telepítése a telekhatár melletti beültetési kötelezettségként került előírásra, melyről az 54.§ a sajátos jogintézmények fejezetben rendelkezik.

- /9/ Az ipari gazdasági terület (nagyüzemi állattartó major) területein új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- /10/ A parkoló szükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- /11/ A területfelhasználási egység övezeteinek területén jelenleg is meglévő lakóházak, saját telken - annak méretétől függetlenül - felújíthatók, bővíthetők, új lakóépület a /3/ alapján helyezhető el.

Ipari gazdasági terület (Egyéb ipari terület)

10. §.

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási Terveken Gip-E jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- /2/ Az ipari gazdasági területen kizárólag a tervezett szélérőmúpark üzemeltetéséhez szükséges létesítmények helyezhetőek el, amennyiben azok a tájat és a környezetet nem zavarják.
- /3/ Az ipari gazdasági területen (egyéb iparterület) új épület csak előzetes környezetvédelmi hatástanulmány alapján létesíthető, mely kötelezettség alól amennyiben a létesítmény a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet „B” fejezetében nem szerepel - kizárólag a környezetvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján mentesülhet a beruházó.
- /4/ A területfelhasználási egység övezeteiben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gip-E	SZ	5000	30	6,0	50

SZ - szabadonálló beépítés

- /5/ Az ipari gazdasági terület (egyéb ipari területen) új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- /6/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.
- /7/ A területen a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély ennek meglétekor adható ki.
- /8/ A parkoló szükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.

Különleges területek 11. §.

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
- | | |
|---------------------------|-------------|
| a) sportterület | (K-sp) |
| b) temető, kegyeleti park | (K-t, K-kg) |
| c) Pincefalu | (K-pf) |
| d) Szennyvíztisztító mű | (K-szt) |
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem lehetséges.

Sportterületek (K-sp) 12.§.

- /1/ A terület főként sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A sportlétesítmények területén kizárólag
- sport építmények
 - sport építmények kiszolgáló létesítményei
 - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-sp	SZ	K	10	4,5	70

- SZ - szabadon álló beépítés
K - kialakult állapot

- /4/ Új sportépület ill. terület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell, valamint az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.
- /5/ Az építési övezetben legfeljebb F+1 szintszámú épület helyezhető el.

Temető (K-t), kegyeleti park (K-kg) területe 13.§.

- /1/ A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.
- /2/ A különleges terület (temető) és (kegyeleti park) terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-t	SZ	K	10	4,5	80
K-kg	SZ	K	10	4,5	80

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult állapot

- /3/ A temető kegyeleti parkként kijelölt része a későbbiek során is kegyeleti parkként tartandó fenn. (ld. Fogalommagyarázat)

Pincefalu területe (K-pf)

14.§.

- /1/ A terület a Pince-hegy helyi értékvédelem alatt álló présházás területét jelöli.
- /2/ A pincefalu területen belül:
- présház,
 - szőlőfeldolgozás, és palackozás épületei
 - borturizmushoz kapcsolódó funkciójú (vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató) épületek
 - közösségi szórakoztató épületek, és
 - lakópince (kizárólag Kpf2 övezet) helyezhető el,
- mely tömegében, és külső megjelenésében a területen található présházakkal megegyezik.
- /3/ A különleges terület (pincefalu terület) építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-pf1	U	E	E	3,0	80
K-pf2	O	K	10	3,0	80

U - úszótelkes beépítés

E - Egyedileg szabályozandó, csak a korábbi pince helyére, annak alaprajzi kontúrjára építhető új pince

O - Oldalhatáron álló beépítés

K - kialakult állapot

- /4/ Az övezet nem közművesíthető részén kizárólag présház funkciójú épületek helyezhetők el.
- /5/ Kpf -1 övezetben lakóépület nem helyezhető el.
- /6/ A Kpf-1 övezetben épülő új épület részére úszótelket kell kialakítani (ld. Fogalommagyarázat)
- /7/ Az úszótelek nagysága nem haladhatja meg a tervezett épület nagyságát.
- /8/ Úszótelek kizárólag korábbi pince helyén alakítható ki.
- /9/ Az övezetben új présház a meglévő épületek által meghatározott építési vonalban foghíjként, illetve az építési vonal meghosszabbításába, kizárólag korábbi présház

- helyére, lyukpincéhez igazodva építhető, már kiszabályozott úszótelken.
- /10/ Kpf2 övezetben új épület már beépített telek esetén kizárólag meglévő épület helyére, üres telek esetén az övezetben előírt beépítettség betartásával építhető.
- /11/ A KPF2 övezetben új pince, előkert nélkül, illetve max. 3,0 m előkerttel építhető.
- /12/ A területre épülő épületek tömegére, megjelenésére, anyaghasználatára vonatkozó előírásokat a 40-45.§ (Egyedi előírások a Pincefalu értékvédelmi területére) tartalmazza.

Szennyvíztisztítómű területe (K-szt)

15.§.

- /1/ A területen a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- /2/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-szt	SZ	1500	10	4,5	80

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult állapot

- /3/ A minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

16. §.

- /1/ Györköny területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

Zöldterület	(Z)
Erdőterület	(E)
Mezőgazdasági terület	
Általános mezőgazdasági terület	(Má)
Kertes mezőgazdasági terület	(Mk)
Vízgazdálkodási terület	(V)
Közlekedési terület	(KÖ)
Közműterület	(Kmú)

Zöldterület 17. §.

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási Terveken „Z” jellel szabályozott, növényzettel fedett közterület.
- /2/ Zöldterületen
 - a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - vendéglátó épület,
 - a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- /3/ A Z1 jelű zöldterületen az épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- /4/ A zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- /5/ A Tókörnyci és Hegyi utcai Z2 jelű közpark létesítése kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- /6/ Zöldterületen fák kivágása akkor engedélyezhető, ha azt
 - a fák egészségi állapota,
 - balesetveszély elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /7/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - betegséget nem okozó - növények telepíthetők.
- /8/ A Z3 jelű zöldterületen épület nem helyezhető el.

Erdőterület 18. §

- /1/ Erdőterület a Szabályozási Terveken „E” jellel szabályozott, erdő művelési ágú ingatlanok területe.
- /2/ Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából
 - védelmi (Ev-N) (védett vagy védő erdő)
 - gazdasági (Eg)
- /3/ A védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Ev-N) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32. §-ában felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem zavarják, nem akadályozzák, és a védelmi rendeltetést felügyelő hatóság az építéshez hozzájárul.
- /4/ Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetén -az Eg-2 jelű övezetben -az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - a beépíthető telek legkisebb mérete 10 ha (100.000 m²),
 - a beépítés mértéke legfeljebb 0,3%,
 - az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.
- /5/ Az Eg-1-N jelű övezetben épület nem helyezhető el.
- /6/ Az erdőterületeken bányanyitás az összes érintett hatóság egyetértésével, előzetes tájrendezési, tájképvédelmi tanulmányterv alapján lehetséges.
- /7/ Ev-N jelű erdőterületen bányanyitás kizárólag az 1993. évi XVIII. (Bánya)törvényben meghatározott „bányászati szempontból kivett hely”-re vonatkozó előírások betartásával lehetséges.
- /8/ Az erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, nyeregvető épületek alakíthatók ki.
- /9/ Erdőterületen épület legalább részleges közművesítettség (egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és elhelyezés) esetén helyezhető el.

- /10/ Természetvédelem által meghatározott, az ökológiai hálózatba sorolt erdőterületen távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.
- /11/ A szabályozási tervlapon E-N jellel jelölt erdőterületeken épületet nem lehet elhelyezni.
- /12/ A természeti területeken az erdő használatakor a természetvédelem szempontjai az elsődlegesek.

Mezőgazdasági területek

19. §

- /1/ A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a felszíni vizek védelme, a mezőgazdasági tájhasználat, a termőtalaj és a termőföld megőrzése, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok következtében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - általános mezőgazdasági terület (Má),
 - kertés mezőgazdasági terület (Mke).
- /2/ A mezőgazdasági területen erdő, közpark és sportolási célú gyeper és vízfelület is létesíthető - kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket.
- /3/ A szabályozási tervlapon M-N jellel jelölt mezőgazdasági területeken épületet nem lehet elhelyezni.
- /4/ A mezőgazdasági területen csak tájba illő, a helyi építészeti sajátosságokat visszatükröző épületek építhetők.
- /5/ A mezőgazdasági utak mentén, ahol a terepadottságok lehetővé teszik az út mindkét oldalán fasor, növényáv telepítendő.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

20. §

- /1/ Az általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas „Má1”, „Má2” és „Má3” és „Má4” jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető, ahol a szabályozás építési lehetőséget ad.
- /3/ Az Má1-N jelű övezetben épület nem helyezhető el. Meglévő épület felújítható, de nem bővíthető, lebontása esetén újjá nem építhető.
- /4/ A 036/2 hrsz -ú földrészlet a nyárfás szennyvíztisztító kijelölt helyszíne. A tereprendezés és a növénytelepítés a technológia előírások szerint elvégezhető.
- /5/ Az általános mezőgazdasági terület „Má2” övezetben az építmény elhelyezés feltételei az alábbiak:
 - az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete kizárólag gyeper művelési ág esetén 10 ha (100.000 m²),
 - az övezetben kialakítható telek legkisebb területe 1 ha (10.000 m²),
 - a legalább 10 ha (100.000 m²) nagyságú, gyeper művelési ágú telken kizárólag hagyományos állattartó épület építhető a telek 1%-os beépítésével.
- /6/ Az általános mezőgazdasági terület „Má3” övezetében az alábbi feltételek megléte esetén helyezhetők el épületek:
 - az övezetben kialakítható és beépíthető telek legkisebb mérete gyümölcs és szőlő művelési ág esetén 2 ha,
 - a beépítettség max. 2%-os lehet.

- /7/ Az „Má4-N” (gyep) jelű mezőgazdasági területen elsősorban a környezet és a természet védelme érdekében csak gyep (ligetes gyep) művelési ág engedélyezhető.
- Az övezetben épületek nem építhetők.
 - A használat során a természetvédelmi és vízminőség-védelmi szempontokat kiemelten kell figyelembe venni.

Általános mezőgazdasági terület - szélerőmű park terület

21. §

- /1/ Az általános mezőgazdasági terület, szélerőmű park terület Má-Sz övezetében a szélerőmű park üzemeléséhez szükséges műtárgyak, berendezések helyezhetők el, a terület kizárólag szántóként vagy gyepként hasznosítható.
- /2/ A szélerőmű csak környezetvédelmi hatásvizsgálat és hatástanulmány birtokában telepíthető. A hatástanulmány alapján meg kell határozni a tájra és élővilágra legkevésbé zavaró módon történő telepítés feltételeit. (A szélerőmű létesítés táj- és természetvédelmi szabályzatát!)
- /3/ A hatástanulmányban a szokásos tartalom túlmenően a telepítendő szélerőmű parkot, mint látványt is vizsgálni kell, s a tájba illesztés feltételrendszerét - különös tekintettel a „nemzetközi rangú” népi építészeti tájalkotó elemet képező pincefalura - meg kell határozni. A vonatkozó tájképvédelmi, tájlesztetiki szakvéleményt (lásd: fogalommagyarázat) okleveles tájépítésmérnök készítheti el.
- /4/ A szélerőmű park területén a mezőgazdasági termelés zavartalanságát biztosítani kell.
- /5/ Az övezetben légvézeték nem létesíthető csak földkábel telepíthető.
- /6/ Az egyes tornyok elhelyezésére csak a minimálisan szükséges terület vehető igénybe abból a célból, hogy a mezőgazdasági terület továbbra is összefüggően művelhető legyen.
- /7/ A szélerőmű park által körülvevett meglévő telephely (0123/2 hrsz.) épületei felújíthatók, a Gksz övezeti előírásnak megfelelően, új telephely, mezőgazdasági épület az övezetben nem létesíthető.
- /8/ A szélerőműpark területén, a szabályozási terven ábrázolt régészeti területen belül szélerőmű műtárgya nem helyezhető el.

Kertes mezőgazdasági terület (Mke)

22. §

- /1/ A kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű kertészeti termelésre, valamint a saját ellátást szolgáló, illetve az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenységre szabályozott „Mke” jelű mezőgazdasági terület.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények helyezhetők el.
- /3/ A kertes mezőgazdasági területen az övezetben az építmény elhelyezés feltételei az alábbiak:
- Az Mke1-es övezetben a kialakítható és beépíthető telek legkisebb mérete 1500 m²,
 - az övezetben kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége 14 m,

- az övezetben legalább 60%-ban szőlő-, gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni. Gyep, szántó, erdő művelési ágú területen épület nem helyezhető el,
- az épületek a telek 3%-os beépítésével alakíthatók ki, a terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 8% lehet,
- az épületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- az övezetben 1500 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- Az **Mke2-es** övezetben a kialakítható és beépíthető telek legkisebb mérete 3000 m²,
- az övezetben kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége 16 m,
- az övezetben legalább 60%-ban szőlő-, gyümölcsműveléssel hasznosított telken szabad építeni. Gyep, szántó, erdő művelési ágú területen épület nem helyezhető el,
- az épületek a telek 2%-os beépítésével alakíthatók ki, a terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 8% lehet,
- az épületek építménymagassága legfeljebb 4,0 m lehet.
- az övezetben 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

Vízgazdálkodási terület

23. §

- /1/ Vízgazdálkodási terület - vízfelület - a szabályozási terven „V-Vf” jellel szabályozott területhasználati egység a folyóvizek medre és parti sávja.
- /2/ A vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület a szabályozási tervben V-Vb jellel jelölt terület, amely területbe a települési vízműutak, hidroglóbuszok területe tartozik.
- /3/ Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30. § előírásait kell alkalmazni. *(Emellett figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról szóló 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet, valamint a vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999.(VIII.06.) Korm. rendelet előírásaira is.)*
- /4/ A vízfolyások és a tó jó karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 m és a tó körül 3,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- /5/ A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.
- /6/ A vízgazdálkodási területek lehatárolását a külterületi szabályozási terv tartalmazza.

Közlekedési területek

Általános előírások

24. §.

- /1/ A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.

- /2/ A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /3/ A közlekedési területek és létesítmények szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- /4/ Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- /5/ Az építési (szabályozási) szélességen belül az OTÉK 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető.
- /6/ A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - 6236sz. és 6232sz. út; országos mellékút, K.V.B.
 - 6236sz. út; országos mellékút, B.V.c-B.
 - tervezett Györköny-Bikács összekötőút; országos mellékút, K.V.B., B.V.c-B.
 - többi út, utca; helyi kiszolgáló utak, K.VIII.C., B.VI.d-C.
- /7/ Az országos utak külterületi szakaszai mentén a tengelytől mért 50,0-50,0 méteres védőtávolság van. A védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /8/ A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- /9/ Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- /10/ A már ilyen módon kialakított, jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- /11/ Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- /12/ A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.

Közmű területek, közműellátás

Általános előírások

25. §

- /1/ A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- /2/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /3/ A megvalósításra kerülő új épületeket a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig részleges közművesítéssel kell ellátni.
- /4/ A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát (6.sz. melléklet) közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik - a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.

- /5/ Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
- /6/ A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- /7/ Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- /8/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- /9/ A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- /10/ Amennyiben faszor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.
- /11/ A területen tereprendezi és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.

Részletes előírások
Vízellátás - tűzvédelem
26. §

- /1/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- /2/ Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat megvalósulása után házi vízbekötés csak a hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.
- /3/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- /4/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- /5/ Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- /6/ A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m - közúton mért - megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- /7/ A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- /8/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében - lehetőség szerint - körvezetékként kell kiépíteni.

Szennyvízelvezetés
27. §

- /1/ A szennyvízcsatornázás megvalósulásáig a szennyvizet engedélyezett terv alapján épített közműpótló berendezésbe kell vezetni.

- /2/ Szennyvíz szikkasztó berendezés is engedélyezhető, amennyiben a talaj szikkasztásra alkalmas és a szikkasztott szennyvíz a talajt, talajvizet, egyéb felszín alatti vizet, vagy más befogadót károsan nem szennyez.
- /3/ A szennyvízszikkasztásra alkalmas altalaj meglétét szakvéleménnyel kell igazolni, s ezt az építési engedélyhez csatolni kell.
- /4/ Amennyiben a talaj szikkasztásra nem alkalmas, úgy zárt szennyvíztározó építendő.
- /5/ Ez esetben a felhasznált vízmennyiségnek megfelelő szennyvíz szállítási gyakoriságot számlával kell igazolni.
- /6/ A szennyvízelvezető csatornahálózat megépítését követően az ellátott ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni.
- /7/ A rákötéssel egyidőben a közműpótló berendezéseket szakszerűen fel kell számolni.
- /8/ Ekkor már közműpótló berendezést ideiglenes jelleggel sem szabad engedélyezni.
- /9/ Szennyvizet a csapadékvíz elvezető rendszerbe vezetni tilos.

Csapadékvíz elvezetés

28. §

- /1/ Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- /2/ A település egészének csapadékvíz-elvezetését nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
- /3/ A kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-iszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.
- /4/ A nagy esésű árkokat a vízsebesség csökkentése érdekében lépcsőzni kell.
- /5/ A tervezett lakóterületek külvíz védelmét övárkok építésével kell megoldani.
- /6/ A csapadékvíz befogadó Malom-csatorna mentén a partélektől számított 6-6 m-es vízgazdálkodási területet szabadon kell hagyni. E területen csak gyepgazdálkodás folytatható.
- /7/ A vízfolyások és vízbázisok közelében talajjavításra tőzeget, vagy komposztot kell alkalmazni szerves trágya helyett.

Gázvezeték hálózatok

29. §

- /1/ Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- /2/ Házi nyomáscsökkentő előkertben és utcai homlokzaton nem helyezhető el.
- /3/ Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- /4/ *Földgázszállító vezeték-hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit a 2. sz. függelék tartalmazza.*

Villamosenergia-hálózatok

30. §

- /1/ **A 20/0,4 kV-os** transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt **5 méteres** védőtávolságot kell figyelembe venni.

Távközlési hálózatok

31. §

- /1/ Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével kell megoldani.
- /2/ A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- /3/ A tervezett hálózatot a járdák alatt, vagy zöldsávban kell elhelyezni. Ide kell telepíteni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
- /4/ Nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- /5/ Légvezetékes távközlési hálózat a bel- és a külterületen egyaránt építhető.
- /6/ A 0,4 kV-os villamos hálózattal közös tartószerkezeten való elhelyezést a Dél-dunántúli Áramszolgáltatóval, illetve a helyi Önkormányzattal előzetesen egyeztetni kell.
- /7/ Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony közterületi elhelyezését a település területén nem tervezzük.

III. FEJEZET
ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE
Általános előírások
32. §

- /1/ Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Az OTÉK 32.§ szerinti építmények, ha a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek, valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők.
- /3/ Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit illetően a külön nem szabályozott területeken, az OTÉK *elő-, oldal- és hátsókert előírásairól* szóló 35. §-ában foglaltak a mérvadóak.
- /4/ Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén - ha a SZT külön nem jelöli - a szomszédos telkeken, ill. az utcában jellemző méreteket kell alkalmazni.
- /5/ Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete min. 5,0 m, s az épület helye az így kijelölhető építési helyen belül szabadon megválasztható.
- /6/ Új beépítés esetén az előkert mérete: 5,0 m.
- /7/ Az előkertben
 - kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz)
 - közműbecsatlakozás építménye
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály, tároló is elhelyezhető.
- /8/ Oldalhatáron állóként szabályozott tömbben saroktelek szabadonállóként is beépíthető.
- /9/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /10/ A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.
- /11/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, valamint 5 méternél magasabb torony, antenna, zászlótartó oszlop csak tájrendező mérnök által készített tájképvédelmi, tájlesztétikai szakvélemény (*lásd:fogalommagyarázat*) alapján helyezhető el.
- /12/ Azokban az építési övezetekben, ahol az övezet előírásai ezt külön nem tiltják, több főépület is engedélyezhető, illetve melléképület építhető.

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Épített környezet védelme Országos védelem 33.§.

- /1/ Györköny országos művi értékvédelem alá eső épületeit, és a műemléki környezethez tartozó telkek felsorolását a 2.sz. melléklet tartalmazza. A műemlék épületek és a műemléki környezet a szabályozási terven került kijelölésre.
- /2/ Az országosan védett (műemlék) épületen és telken az építési hatósági jogkört a KÖH gyakorolja, a műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokba az építési hatóság köteles a KÖH-t szakhatóságként bevonni.
- /3/ A műemlékekre és a műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre, telkekre a vonatkozó jogszabályokat (*a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV törvény*) be kell tartani.

Helyi értékvédelmi terület 34.§.

- /1/ Györköny területén a 3. sz. melléklet /1/ bekezdése szerinti terület helyi értékvédelmi terület.
- /2/ A helyi értékvédelmi terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- /3/ A helyi értékvédelmi területen álló minden épület egyben helyi védett épület. Felújítása, bontása során a 35. § /3/ és /5,6,7/ bekezdést figyelembe kell venni!
- /4/ A helyi értékvédelmi területre vonatkozó részletes előírásokat a 40-45.§. tartalmazza.

Helyi művi értékvédelem 35.§.

- /1/ Györköny területén a 3. számú melléklet /2/ bekezdése szerinti épületek és építmények helyi védelemben részesülnek.
- /2/ A helyi védett épületek ismertetését, védelemre méltó értékeit és a javasolt korrekciót a jelen rendelettel párhuzamosan készült örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálati lapjai tartalmazzák.
- /3/ A helyi védett épületek (bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés...stb) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők.
- /4/ Helyi védett épületek felújítása során figyelembe kell venni a örökségvédelmi hatástanulmányban feltüntetett korrekciós javaslatokat.
- /5/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszélyelhárítás - lehetséges.
- /6/ Helyi védett épület bontása indokoltságának megállapításához a bontási engedélyhez építészeti szakvélemény csatolása szükséges.
- /7/ Helyi védett épület törlése és felvétele, illetve a helyi értékvédelmi terület határvonalának módosítása e rendelet 2.§ /2/ bekezdése alapján a rendelet módosítása nélkül is elvégezhető.

Régészeti területek 36.§.

- /1/ Györköny régészeti területeit a 4. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek a szabályozási terven pontosan lehatároltak.
- /2/ A régészeti érdekelttségű területen, a szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- /3/ Régészeti lelőhelyeken csak megelőző régészeti feltárást követően lehet bármilyen földmunkát - építkezést, közműépítést, 30 cm-t meghaladó mezőgazdasági tevékenységet - végezni.
- /4/ Régészeti terület által érintett rekultiválandó területen a rekultiváció során régészeti szakfelügyelet szükséges.
- /5/ A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóságként jár el.
- /6/ Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt bolygató tevékenység, valamint a művelési ág megváltoztatása esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.
- /7/ A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- /8/ Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- /9/ A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- /10/ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- /11/ Régészeti érintettség esetén a vonatkozó jogszabályok (2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek) alapján kell eljárni.

Táji és természeti értékek védelme 37.§.

- /1/ A természeti területen, az Ökológiai hálózat és a Natura 2000 területeken a tájhasználat, művelési ágváltoztatás, építmény-elhelyezés csak a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség egyeztetésével történhet.
- /2/ Természeti területen adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- /3/ Belterületen új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- /4/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen az utak, vízfolyások mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, galéria növényzetet fel kell újítani.
- /5/ A fasorok telepítésénél elsősorban lombos, a tájban honos fafajok telepítendőek, de a gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fafajok telepítése tilos.
- /6/ Györköny igazgatási területén lévő élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel óvni kell.
- /7/ A közlekedési és közmű létesítmények telepítésekor, átépítésekor, a gazdaságos területhasználatra és a tájképi, esztétikai követelmények betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.

Általános építészeti előírások 38.§

- /1/ Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.
- /2/ Az engedélyezés során vizsgálni kell:
 - az épület szerkezetét, a felhasznált anyagokat
 - héjalás anyagát
 - nyílászárók anyaga, formája
 - homlokzatképzés
 - tömegformálás
 - tetőidom, tetőgerinc formája, iránya, hajlásszöge
 - faszerkezetek, és kő elemek megjelenése az épületen (veranda, apácarács)
 - kémények
- /3/ A település területén nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok: hullámpala, műanyag hullámlemez, alu trapézlemez.
- /4/ Györköny teljes területén kétszintes tetőterű épület nem létesíthető.

Egyedi előírások a Pincefalu helyi értékvédelmi területére Az építés és a használatbavétel feltételei 39.§

- /1/ A Pincefalu területén új épület építése, illetve meglévő épület felújítása, amely az épület megjelenésének bármilyen megváltozását eredményezi, csak építési engedély alapján lehetséges.
- /2/ Az építési engedélyezési eljárás során a képviselőtestület illetékes bizottságának véleményét ki kell kérni.
- /3/ Az illetékes bizottság negatív véleménye esetén építési engedély nem adható ki.
- /4/ Az építményre az építető köteles a település jegyzőjétől használatbavételi engedélyt kérni.
- /5/ Az engedélytől eltérően épített épület fennmaradására csak abban az esetben adható ki engedély, ha az elkészült állapot jelen jogszabály alapján engedélyezhető lett volna, ellenkező esetben az építményt vissza kell bontani és az építési engedélyben foglaltak szerint kell azt megépíteni
- /6/ A Pincefaluhoz nem illeszkedő épületek, illetve épületrészek bontásáról a település jegyzőjének intézkedni kell.
- /7/ A közösségi létesítményeket egyedi terv alapján a prэшázakhoz igazodó megjelenéssel, a környezetet is feldolgozó beépítési terv alapján lehet engedélyezni.

Az pincefaluban építhető épületek nagysága 40.§

- /1/ K-pf1 övezetben az új épület alapterülete a területen található legnagyobb prэшáz nagyságát nem haladja meg.
- /2/ K-pf2 övezetben a telek 10%-a építhető be.
- /3/ Új épület szélességi mérete 6,60 m ± 60 cm.

- /4/ Új épület szélességi méretének meghatározásánál a szomszédos prэшázak szélességi méretét kell alapul venni.
- /5/ Az új épület építménymagassága 3,0 m lehet, de homlokzatmagassága (ld. *Fogalomgyarázat*) sehol sem haladhatja meg a 3,20 métert.
Irányadónak a szomszédos épületek építménymagasságát kell alapul venni úgy, hogy az új épület építménymagassága max.30 cm-rel térhet el a szomszédos (környező) épületekétől.

Anyaghasználat, megjelenés 41.§

- /1/ A pincefalu helyi védett területén új épület az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
Szerkezet: hagyományos építőanyag (vályog, kő, égetett téglá)
Nyílászárók: fa,
Tető: szimmetrikus, kontyolás nélküli nyeregtető, az építési vonalra merőleges tetőgerinccel
hajlásszöge: 40-45° ,
héjalása nád, mázatlan tetőcserép, szabvány szürke pala
Homlokzat: vakolt, meszelt, téglá arhitekturás
- /2 / Beton kizárólag épületszerkezet-megerősítés céljából alkalmazható, látszó felületként beton nem jelenhet meg.
- /3/ A KPf1 övezetben tetőtérbeépítés nem lehetséges.
- /4/ Kpf 2 övezetben tetőtérbeépítés lehetséges, de a tetőtérbeépítés során kizárólag az épület udvar felőli tetősíkja nyitható meg. A tetőablak kialakításánál csak síkban fekvő ablak, ill. a hagyományos formák (szénafeldobó, harcsaszáj...) alkalmazhatók.
- /5/ A Pincefalu területén térdfal nem építhető, erkély és loggia nem engedélyezhető.
- /6/ A területen reklám és hirdetőtábla csak indokolt esetben, a területen lévő szolgáltatások, illetve az ahhoz kapcsolódó termékek hirdetésével, a 40.§-ban foglaltak alapján lehetséges.
- /7/ A K-Pf1 övezetben kerítés nem engedélyezhető.

Nyílászárók 42.§

- /1/ A pincefalu területén csak fa szerkezetű nyílászáró építhető. Színe: barna, zöld
- /2/ Az épületen ajtó csak az oromhomlokzaton létesíthető. Egy épületen csak egy ajtó lehet.
- /3/ Az ajtó tengelyének az épület szélességének középső harmadában kell lennie. Az ajtó maximális nyílásmérete: 1.50 x 2.40 m lehet. A kétszárnyas ajtó nyílászárnyainak szimmetrikusnak kell lennie. Csak tele ajtó alkalmazható. Az ajtó előtti „léckapu” a környezetéhez alkalmazkodó megjelenéssel alakítható ki.
- /4/ Az épület főhomlokzatán maximum két földszinti ablak helyezhető el. A két ablak egymás mellé nem kerülhet. Két ablak elhelyezése esetén csak tengelyesen szimmetrikus homlokzat alakítható ki.
- /5/ Az ablak méretének megválasztásakor a következő előírásokat kell betartani:
- az ablak vízszintes oldalhossz mérete (a): 40-120 cm
 - az ablak függőleges oldalhossz mérete (b) max. 150 cm lehet, úgy
 - hogy a két oldalhossz aránya (a:b) 1:1 és 1:1,4 közé essen
- /6/ Az ablak és az ajtó szemöldök magasságának meg kell egyeznie. Az ajtó és az ablak csak fából készülhet.

- /7/ Az épület oldalfalain és a hátsó homlokzatán szellőzőnyílások nyitása OTÉK előírása szerint engedélyezhető. Az oromfalra kettő szellőző vagy kettő 30 x 40 cm-es zsalus ablak helyezhető el a középtengelyre szimmetrikusan.

Homlokzat

43.§

- /1/ Az épület homlokzata lehet vakolt, fehérre festett, és fehérre meszelt, valamint tégl architektúrák. Az utóbbi esetben a homlokzaton csak I.osztályú téglafelület jelenhet meg, egyenletes házagmérettel falazva. Kőporos vakolat nem engedélyezhető.
- /2/ Az épület a külső terephez lépcsővel nem csatlakozhat.
- /3/ A bejárati ajtó fölé előtetőt- védőtetőt elhelyezni tilos!
- /4/ Az oromfal anyaga lehet: falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű, illetve deszka.
- /5/ Deszkaorom esetén csak állóhézagos deszkaorom építhető, melybe padlásablak, vagy fűrészelt díszítés a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó motívummal elhelyezhető. Farost és faforgács anyagú deszkaorom nem engedélyezhető.

Közterület

44.§

- /1/ A présházak alapterületei által elfoglalt területeken kívüli terület közterületnek minősül és az önkormányzat tulajdonát képezi, ezért engedély nélkül tilos e területen belül:
- indokolatlanul hosszú ideig építési és egyéb anyagokat tárolni, az építési felújítási és bontási munkák elvégzése után a tulajdonos 30 napon belül köteles elszállítani a maradt építési anyagot és építési törmelékeket.
 - a meglévő hálózaton kívül vízvezeték kiépítése, vízóraakna, szennyvízakna elhelyezése,
 - mezőgazdasági / konyhakerti/ tevékenységet folytatni,
 - a közterületen lévő fákat kivágni, illetve engedély nélkül fákat ültetni,
 - faanyagon kívül más egyéb anyagból lugast, és pergolavázat létesíteni.

A FALU TELJES TERÜLETÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**Reklám, hirdetőtábla****45. §**

- /1/ Györköny teljes területén a 2 m² méretet meghaladó cégér, reklámhordozó és hirdetőtábla kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, melyek az arra állandósított és engedélyezett hirdető-berendezéseken helyezhetők el.
- 2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
- a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla színes grafikai tervét
 - a hirdetőtábla, cégér vagy reklám műszaki paramétereit tartalmazó leírást
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet
 - a hivatalos helyszínrajzot

Közterületek, közterek kialakítása**46. §.**

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
- a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők
 - a gyalogössáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.

Környezetvédelem**47. §**

- /1/ Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést,
 - kizárja a környezetkárosítást.
- /2/ A rombolt és szennyezett felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.
- /3/ Nagy és haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kis haszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- /4/ Lakóterületen állattartó építmények élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

- /5/ Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

48. §

- /1/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatornába történő bekötése biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők. *Oda kizárólag a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 1. sz. melléklet I. részében megállapított határértékeknek megfelelő szennyvizek vezethetők.*
- /2/ A település a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontból érzékeny terület, a területen a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését, valamint a talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és a tevékenység nem engedélyezhető.
- /3/ A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vízfolyások körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
- /4/ Állattartó épület a vízfolyásoktól 50 méteren belül nem létesíthető.
- /5/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.
- /6/ Szennyezett csapadékvizek élővízbe nem vezethetők.
- /7/ Kutak létesítése engedélyköteles tevékenység. A háztartási célú talajvízkutakat 500m³/év vízfelhasználásig a helyi jegyző engedélyezi, egyéb kutak vízjogi engedély kötelesek, *melyre vonatkozóan a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet rendelkezik.*
- /8/ A zárt szennyvíztárolót házi szennyvíz esetén 500m³/év alatti mennyiségig a helyi jegyző engedélyezi. Egyéb esetekben az egyedi szennyvízelhelyezés vízjogi engedély köteles.

A levegő védelme

49. §

- /1/ A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- /2/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen nem folytathatók.
- /3/ *Új létesítmény, technológia létesítése, telepítése kizárólag akkor engedélyezhető, ha a 21/2001. (II.14.) Korm. rendeletnek megfelelő kibocsátási határértéket teljesíti.*

A termőföld védelme

50. §

- /1/ A település a 49/2001.(IV.3.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete alapján a nitrátérzékeny területek közé tartozik, ezért területén a jogszabályban meghatározott „jó mezőgazdasági gyakorlat” előírásait kell követni.

- /2/ *A nitrátérzékeny településen az állattartó telepeken keletkező szerves trágya tárolásánál és elhelyezésénél a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló kormányrendeletben foglaltak szerint kell eljárni.*
- /3/ Gyepesítéssel kell gondoskodni a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- /4/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- /5/ Építéskor a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- /6/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

A zaj elleni védelem

51. §

- /1/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítmények egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. *(Zajvédelmi szempontból - a közlekedésből származó - megengedett A-hangnyomásszint bekötő út mentén nappal 60dB, éjjel 50 dB, kiszolgáló út mentén 55/45 dB, egyéb lakóterületeken 50/40 dB.)*
- /2/ *A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben a lakóterületre meghatározott határértéket nem haladhatja meg.*
- /3/ A szélerőmű-parkra vonatkozó pontos zajvédelmi védőtávolságot a vonatkozó környezetvédelmi hatástanulmány állapítja meg.

Geológiai előírások

52. §

- /1/ A (potenciális) felszínmozgás veszélyes területrészekén mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési tevékenységet.
- /2/ Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése biztosított legyen.
- /3/ A mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken (vízfolyások, tavak mederközeli területe) építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett kőzettér állapotát, az építés feltételeit.
- /4/ Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. A pincékkel érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia, és a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.
- /5/ Feltöltött területek beépítését geotechnikai vizsgálatok eredményeire kell alapozni.
- /6/ Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárásba a Geológiai Szolgálatot be kell vonni az alábbi esetekben:
 - négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél,
 - meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
 - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,

- 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
a felsoroltakon túlmenően azon fontos esetekben, amikor a lakosság, tervezők, vagy az önkormányzat az általajjal összefüggésben kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokat észlel.
- /7/ A 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfallal, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

IV. FEJEZET**A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények
53.§**

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:
- a) beültetési kötelezettség
 - b) helyi közút céljára történő lejegyzés
- /2/ Beültetési kötelezettség terheli a szabályozási terven jelölt, az 5. sz. melléklet szerinti telkeket.
A beültetési kötelezettséggel terhelt területen a telkek szabályozási terven jelölt telekhatárai mentén 10 méteres sávban több szintű növényzet (gyep, cserje, fa) telepítendő 3 éven belül.
- /3/ A beültetési kötelezettség elrendelését az építési hatóság - az Építési törvény 29.§ (5) bekezdés alapján - e rendelet kihirdetését követő 60 napon belül köteles határozattal az érintettekkel közölni.
- /4/ A beültetési kötelezettséget az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Záró rendelkezések
54. §

- /1/ Ez a rendelet 2006. január 1-jén lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályukat veszti az alábbi rendeletek:
- a) Györköny Községi Tanács 4/1987. IV.22. sz. rendelete a Község Összevont Rendezési Tervéről, a szabályozási előírásokról,
 - b) Györköny Községi Önkormányzat Képviselőtestületének 6/1997. (V.15.) Ör számú rendelettel módosított 5/1995. (IV.15.) Ö.r. számú rendelete a község prэшázterületének védetté nyilvánításáról és a prэшáz területre vonatkozó helyi építési előírásról.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Györköny, 2005. december 22.

Rohn Mátvás
polgármester

Erdei Tamás
körjegyző

Záradék:

A rendelet 2005. december 23-án kihirdetésre került.

Erdei Tamás
körjegyző

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Házikert:** Házikert alatt a lakótelek szabályozási tervben kertként szabályozott be nem építhető részét értjük, amelyen elsődlegesen a saját ellátást szolgáló kerti növények (zöldségfélék, gyümölcs, szőlő) és az állatok takarmányául szolgáló növények (pl. kukorica) termesztetők, illetve a lakók pihenését szolgáló díszkert alakítható ki.
- b) **Rendezett telek:** rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
- c) **Telekalakítási terv:** A 85/2000. (XI.8) FVM rendelet alapján készítendő terv, legalább tömb nagyságú területre. (lásd fogalommagyarázat)
A telekalakítás csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett szabályozási vonal (meglévő, tervezett) figyelembe vételével készülhet. Ha a telekalakítási terv készítése során közterülethatár módosítása is szükségessé válik, úgy szabályozási tervet kell készíteni.
- d) **Telektömb:** A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. (Építési tv. 2.§, 25. pont.)
A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.
- e) **Beépítettség:** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
- f) **Építési hely (telek beépíthető része):** az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
- g) **Építési vonal:** az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.
- h) **Kereskedelmi szálláshely:** olyan létesítmény, amelyben a hasznosított szobák száma az ötöt, az ágyak száma a tizet, kempingek esetében a hasznosított területegységek száma az ötöt meghaladja, valamint üzletszerűen, egész éven át vagy idényjelleggel, folyamatos napi üzemeltetéssel, megszakítás nélkül szállásszolgáltatást nyújt.
- i) **Nyúlványos (nyeles telek):** olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
- j) **Főépület:** fő rendeltetés szerinti funkciójú épület.
- k) **Melléképület:** fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
- l) **Kegyeleti park:** Korábban temetőként használt önálló terület, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása megtörténik, de temetést már nem végeznek.
- m) **Úszótelek:** a tömbtelek területén külön tulajdonban álló épület részére kialakított földrészlet.

Ennek megfelelően az úszótelek kizárólag tömbtelken belül és a különböző tulajdoni formához (pl. állami és személyi) tartozó épületek, építmények telekrészeinek elkülönítésére szolgáló tulajdoni ingatlan-nyilvántartási fogalom. Az úszótelek tehát nem minősül önálló építési teleknek, de jelen esetben beépíthető.

A tömbtelken belül az úszóteleket általában indokolt úgy kialakítani, hogy az magába foglalja a rajta álló épülethez tartozó (nem közös használatú, nem több épületet kiszolgáló) műtárgyakat, és lehetőleg az úszóteleknek is legyen közvetlen közterületi kapcsolata.

- n) **Homlokzatmagasság (H):** az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni.
- a kémények, szellőzőkürtök, tetőszerelvények magasságát.
 - a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
 - a vizsgálat homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak stb.,
 - terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
 - a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a
 - 12 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében,
 - 12 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni
- o) **Kialakult telek:** a település területén azon tömbbe tartozó telek, ahol a tömb felosztása már megtörtént, a tömbben található telkek tovább nem oszthatók. Telekhatárkorrekció a K jel mellett zárójelben jelölt mértékig lehetséges, illetve a kialakultnál kedvezőbb állapotot eredményező telekhatár-rendezés is engedélyezhető. Amennyiben a K jel mellett zárójelben szám nem található, úgy a telekalakítást telekegyesítésen kívül nem végezhető.
- p) **Tájképvédelmi, tájlesztéskai szakvélemény:** Okleveles tájépítésmérnök által készített dokumentáció, mely szakmai szempontok értékelése alapján megállapítja, hogy az adott meglévő, vagy tervezett objektum tájlesztéskai-tájképvédelmi szempontok alapján a tájban megtartható, illetve elhelyezhető-e. Amennyiben az objektum megtartható, a szakvéleménynek megalapozott szakmai szempontok alapján meg kell határozni, hogy milyen beavatkozások szükségesek a tájba illesztéshez, illetve a kedvezőtlen hatások milyen módon csökkenthetők. Az értékelés, tájba illesztés fő szempontjai:
Helykiválasztás, formaválasztás, színválasztás, anyaghasználat, növényalkalmazás stb.

2. sz. melléklet

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM - ORSZÁGOS VÉDELEM

a) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint Györköny országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei

Ssz	Műemlék védelmi szám	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	M 4165	Fő utca	492.	770	Evangélikus templom	XVIII. sz. II. felében épült barokk templom
2.	M 10920	Kossuth utca	325.	264	Falumúzeum	XIX. század elején épült Német nemzetiségi tájház
3.	M 10640	-		474	Pincemúzeum	Présház

b) Műemléki környezet telkei:

M 4165 - Evangélikus templom

- 5 hrsz.
- 6 hrsz.
- 7 hrsz.
- 8 hrsz.
- 767 hrsz.
- 768 hrsz.
- 769 hrsz.
- 770 hrsz.
- 771 hrsz.
- 772 hrsz.
- 798 hrsz.

M 10920 - Falumúzeum

- 260 hrsz.
- 263 hrsz.
- 264 hrsz.
- 265 hrsz.
- 266 hrsz.
- 267 hrsz.
- 645 hrsz.
- 646 hrsz.

M 10640 - Pincemúzeum

- 557/30 hrsz.

3. sz. melléklet

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM - HELYI VÉDELEM

/1/ Györköny helyi értékvédelmi területe:

- a) *Pincefalu területe: A belterülethatár - 611/37-47 hrsz-ú földek - Rákóczi utca-
Petőfi utca 371 hrsz-ú szeszfőzde - 409 hrsz-ú erdő által határolt terület.*

/2/ Györköny helyi védett épületei:

	Utcanev, házszám	Hrsz	Funkció
1.	Bocskai u. 221.	809.	LAKÓHÁZ
2.	Eötvös u. 306.	643.	LAKÓHÁZ
3.	Fő u. 7.	49.	LAKÓHÁZ
4.	Fő u. 20.	793.	LAKÓHÁZ
5.	Fő u. 48.	18.	ÁLTALÁNOS ISKOLA
6.	Fő u. 62.	762.	POSTA
7.	Fő u. 63.	760.	LAKÓHÁZ
8.	Fő u. 67.	756.	„IRODAHÁZ”
9.	Fő u. 70.	751.	LAKÓHÁZ
10.	Fő u. 83.	705.	LAKÓHÁZ
11.	Fő u. 473.	222.	LAKÓHÁZ
12.	Fő u. 481.	192.	LAKÓHÁZ
13.	Fő u. 486.	185.	LAKÓHÁZ
14.	Fő u. 488.	766.	„TAKARÉKSZÖVETKEZET”
15.	Fő u. 493.	772.	LELKÉSZI HIVATAL
16.	Fő u. 498.	771/1	„ÜZEM”
17.	Fő u. 516.	122.	LAKÓHÁZ
18.	Fő u. 528.	110.	LAKÓHÁZ
19.	Fő u. 536.	102.	LAKÓHÁZ
20.	Fő u. 557.	83.	LAKÓHÁZ
21.	Kossuth u. 334.	275.	LAKÓHÁZ
22.	Szabadság u. 206.	973.	LAKÓHÁZ
23.	Paksi út	165/1.	RÉGI MAGTÁR

4. sz. melléklet

RÉGÉSZETI TERÜLETEK

1. Györköny - Diós

A lelőhely megjelölése: őskori (bronzkori?) település.

Hrsz.: 032/12, 033, 034.

2. Györköny - Kiserdő

A lelőhely megjelölése: 17-18. századi település.

Hrsz.: 050/19.

3. Györköny - Wiesenacker

A lelőhely megjelölése: 11-13. századi templom és temető, Árpád-kori telepnyomok.

Hrsz.: 050/10-11.

4. Györköny - Fő utca északi szakasza

A lelőhely megjelölése: Árpád-kori telep.

Hrsz.: .95-100.

5. Györköny - Almáskert

A lelőhely megjelölése: késő római kori település.

Hrsz.: 050/21.

6. Györköny - Nagyhegyi homokbánya

A lelőhely megjelölése: avar és Árpád-kori település.

Hrsz.: 096/4, 096/7, 098/1a-c.

7. Györköny - Felső-Szigethy rész I.

A lelőhely megjelölése: római kori (1-4. századi) villaépület.

Hrsz.: 0120/7, 0125/2, 0125/10-28, 0136, 0137/1, 0137/29. A feltételezhető kőépületek a 0125/21-22 és 0125/16 hrsz. területeken találhatóak.

8. Györköny - Felső-Szigethy rész II.

A lelőhely megjelölése: őskori (bronzkori) település.

Hrsz.: 0120/7.

9. Györköny - Felső-Szigethy rész III.

A lelőhely megjelölése: Árpád-kori település.

Hrsz.: 0125/2..

10. Györköny - Tsz. szőlők

A lelőhely megjelölése: 16. századi ezüstpénzlelet.

Hrsz.: 07/22.

11. Györköny - Templom környéke

A lelőhely megjelölése: A középkori Gyerken falu és temploma.

Hrsz-ok a középkori település területén: 1, 2, 4-8, 10, 11/1, 12/1, 18, 61-63, 166/1, 185, 186/1, 187, 188/1, 764, 766-772, 773/2, 774-776, 777/1, 779, 798.

Hrsz-ok a középkori templom területén: 770.

Hrsz-ok a középkori templom körüli temető területén: 8, 10, 11/1, 771, 772, 773/2, 798.

12. Györköny - Rétre-dúló, Rétpótlék

A lelőhely megjelölése: neolitik (Lengyeli-kultúra) település és temető.

Hrsz.: 084/1, 084/7.

13. Györköny - Nagyhegy

A lelőhely megjelölése: ismeretlen korú (avar?) temető.

Hrsz.: 096/7a, 096/7c.

14. Györköny - Petőfi u. 392.

A lelőhely megjelölése: római kori urnasír.

Hrsz.: 389.

15. Györköny - Fő u. 94.

A lelőhely megjelölése: kelta urnasír.

Hrsz.: 684.

16. Györköny - Pinceföld

A lelőhely megjelölése: bronzkori település.

Hrsz.: 349, 350, 353, 355, 357/4, 358, 359/1-2, 360/1-4, 361, 362/1-2, 364, 365, 368/1, 368/2, 368/4, 393-402, 403/1, 406, 407, 475-477, 526-535, 540-556, 558-587, 602/2, 602/3, 603/1, 604/1, 605-610, 611/1-22611/34, 611/37-44, 611/47.

17. Györköny - Malom-patak mente

A lelőhely megjelölése: kora római kori (1-2. század) település.

Hrsz., 17a: 319, 321, 322, 328.

Hrsz., 17b: 262/9-12.

Hrsz., 17c: 619, 620/3.

Hrsz., 17d: 39-44, 611.

18. Györköny - Eötvös utcai homokbánya

A lelőhely megjelölése: kora római kori (1-2. század) temető és középkori telepnyom.

Hrsz.: 0178/1, 0178/3, 634-638.

19. Györköny - Sandacker I.

A lelőhely megjelölése: bronzkori urnasírok.

Hrsz.: 015/1.

20. Györköny - mélyút

A lelőhely megjelölése: kelta urnasír.

Hrsz.: 0173/2.

21. Györköny - Dudi-hegyi-dűlő

A lelőhely megjelölése: Árpád-kori és középkori telepnyomok.

Hrsz.: 0182/3-4.

22. Györköny - Sandacker II.

A lelőhely megjelölése: 10-11. századi temető.

Hrsz.: 0175.

23. Györköny - Sandacker III.

A lelőhely megjelölése: 10-11. századi (?) temető.

Hrsz.: 0175.



5. sz. melléklet**BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL TERHELT TERÜLETEK**

- Beültetési kötelezettség terheli belterületen a 261/1 hrsz-ú telek Kossuth L. utca és a 617/1 hrsz-ú út melletti területét, valamint a Fő utcában a 74/2. hrsz-ú telek déli határát.
- Beültetési kötelezettség terheli külterületen a tervezett szennyvíz-tisztító teleptől délre található területsávot a 036/2 és a 037 hrsz-ú területeken.

FÜGGELÉK

1. sz. függelék

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zártsorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zártsorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

 Építési hely
 Épület

2. sz. függelék

KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK ÉS SZABVÁNYOK

Általános előírások

A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2. szerint lehet.

Részletes előírások Vízellátás - tűzvédelem

A 201/2001. (X.25.) Korm. rendelet 6. sz. mellékletében foglalt vízminőség javító intézkedéseket 2009. XII. 25-ig végre kell hajtani.

A mértékadó külső tűzivíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.

Gázvezeték-hálózatok

A biztonsági övezeten belül az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező!

Földgázhálózatok részére biztosítandó közműsáv szélességéről az MSz 7487. számú szabvány rendelkezik.

Villamosenergia-hálózatok

A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, állomások és villamosművek a vonatkozó, mindenkori hatályos Villamos energia Szolgáltatási törvény, a 34/1995.(IV.5.) Korm. rendeletben és a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletekben, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletekben, továbbá a MSz.151; MSz.172; MSz.7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.

A közép feszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó mindenkori hatályos Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a 34/1995. (IV.5.) Korm. rendeletben és a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletekben, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletekben, rögzített előírásokat.

VÉDŐTÁVOLSÁGOK:

Védőtávolságok a MSz 7487/2 szerint:

- Ivóvízvezeték (épület alapjától)
- D 300 mm-ig 3,0 m
- Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
- Szennyvíz nyomócső
- D 300 mm-ig 3,0 m
- Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partéltől számított 6,0 m
széles szabadon hagyandó sáv.

Biztonsági távolságok

Gázvezeték hálózatok:

Földgázszállító vezetékhalozatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendelet, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzítik:

- nagyközépnomású hálózatoknál 5,0 - 5,0 m
- középnomású hálózatoknál 4,0 - 4,0 m
- gáznyomás-szabályozó berendezésnél 10,0x10,0 m-es terület

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság:

(MSz 7487/2 szerint)

méretetek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfesz. kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

Villamosenergia-hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonalától mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetéktől mért

- külterületeken 5,0 - 5,0 m-es
- belterületen, kettős felfüggesztés esetében 2,5 - 2,5 m-es

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

külterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) **6,0 - 6,0 m**

belterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) **3,5 - 3,5 m**

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért **1,0 - 1,0 m-es** függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

(1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) **2,0 - 2,0 m**

Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve **1,0 - 1,0 m-es** függőleges síkokig terjed.

A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.

Távközlési hálózatok:

Föld feletti távközlési légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve

1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen

1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

A vonatkozó jogszabályi háttér: mindenkor hatályos Távközlési Törvény a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet, a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a 12/2003 III. 24. BM rendelettel módosított változata); a 32/2000. (XI. 16.) EüM rendelet, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.

Györköny jóváhagyott településfejlesztési koncepciója, valamint Györköny településrendezési terv vizsgálati munkarésze, a közműfejlesztési terv rajzi munkarészei, továbbá az elkészített örökségvédelmi hatástanulmány - előzetes időpont egyeztetést követően -

Györköny Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában, Györköny, Fő utca 53-55-te.: (75) 552-007, valamint

a Benedek Kft Településrendezési Irodájában 1033. Budapest, Sorompó u.1. tel. 439-21-70, 439-21-75, 439-21-76

tekinthető meg.

TARTALOM

TERVEZŐI NYILATKOZAT.....	2
BEVEZETŐ	3
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS	4
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET.....	5
2. IGAZGATÁSI HATÁR, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS.....	6
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	6
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI.....	7
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	8
1) Lakóterületek	8
2) Vegyes területek.....	8
3) Gazdasági területek.....	9
4) Különleges területek	10
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	12
1) Közlekedési terület és közműterület	12
2) Zöldterület - közpark	12
3) Erdőterületek.....	13
4) Mezőgazdasági területek.....	13
5) Vízgazdálkodási terület.....	14
4. ÉRTÉKVÉDELEM	15
4.1. TÁJI ÉRTÉKEK	15
4.2. MŰVI ÉRTÉKEK	16
4.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK	17
5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM.....	19
6. KÖZMŰELLÁTÁS.....	21
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	23
I. FEJEZET	24
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	24
A SZABÁLYZAT HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA	24
A SZABÁLYOZÁS ELEMEI	24
IGAZGATÁSI HATÁR, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS	25
TELEKALAKÍTÁS ÉS ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSE	25
II. FEJEZET	27
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	27
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	27
FALUSIAS LAKÓTERÜLET	27

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET	29
KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET	30
IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (NAGYÜZEMI ÁLLATTARTÓ MAJOR)	31
IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (EGYÉB IPARI TERÜLET)	32
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	33
Sportterületek (K-sp)	33
Temető (K-t), kegyeleti park (K-kg) területe	33
Pincefalu területe (K-pf)	34
Szennyvíztisztítómű területe (K-szt)	35
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	35
ZÖLDTERÜLET	36
ERDŐTERÜLET	36
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	37
Általános mezőgazdasági terület (Má)	37
Általános mezőgazdasági terület - szélerőmű park terület	38
Kertés mezőgazdasági terület (Mke)	38
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	39
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	39
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	39
KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS	40
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	40
RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK	41
Vízellátás - tűzvédelem	41
Szennyvízelvezetés	41
Csapadékvíz elvezetés	42
Gázvezeték hálózatok	42
Villamosenergia-hálózatok	42
Távközlési hálózatok	43
III. FEJEZET	44
ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	44
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	44
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE	45
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME	45
ORSZÁGOS VÉDELEM	45
HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET	45
HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELME	45
RÉGÉSZETI TERÜLETEK	46
ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK	46
EGYEDI ELŐÍRÁSOK A PINCEFALU HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETÉRE	47
Az építés és a használatbavétel feltételei	47
Az pincefaluban építhető épületek nagysága	47
Anyaghasználat, megjelenés	48
Nyílászárók	48
Homlokzat	49
Közterület	49
A FALU TELJES TERÜLETÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	50
REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA	50
KÖZTERÜLETEK, KÖZTEREK KIALAKÍTÁSA	50
KÖRNYEZETVÉDELME	50
Felszíni és felszín alatti vizek védelme	51
A levegő védelme	51
A termőföld védelme	51

A zaj elleni védelem	52
Geológiai előírások	52
IV. FEJEZET	54
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	54
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	55
MELLÉKLETEK.....	56
FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK.....	57
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM - ORSZÁGOS VÉDELEM	59
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM - HELYI VÉDELEM.....	60
RÉGÉSZETI TERÜLETEK	61
BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL TERHELT TERÜLETEK	64
FÜGGELÉK	65
TARTALOM	71