

MÁRIAHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 6/2011.(VII.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Máriaalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2), (3) és (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze, Közép-dunántúli Területi Tervtanács, Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve Dorogi, Esztergomi Kistérségi Népegészségügyi Intézete, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság, Légügyi Hivatala, Fejér Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatal, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság, Honvéd Vezérkar főnöke, Veszprémi Bányakapitányság és Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Epöl Község Önkormányzata, Sárísáp Község Önkormányzata, Dág Község Önkormányzata, Úny Község Önkormányzata, Gyermely Község Önkormányzata, Szomor Község Önkormányzata, Perbál Község Önkormányzata, Tök Község Önkormányzata véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZÉSE

1.§.¹(1) A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az M=1:80000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv), valamint az SZT-M1 jelű szabályozási terv módosításokkal (továbbiakban szabályozási terv módosítások) együtt alkalmazható.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: Belterületbe vonható területek
- b) 2. melléklet: Művi értékvédelem - helyi védelem
- c) 3. melléklet: Sajátos jogintézmények
- d) 4. melléklet: SZT-1 jelű Belterületi Szabályozási Terv
- e) 5. melléklet: SZT-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv
- f) ^{2 3} 6. melléklet: Szabályozási terv módosítások (SZT-M1, SZT-M2)

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2.§ E rendelet alkalmazásában:

a) Alternatív szennyvíz-tisztítási technológia: olyan szennyvízkezelési technológia, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.

b) Erdei termékek: Fa erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszitógally. „Nem fa” erdei termékek: gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.

c) Kegyeleti park: Olyan korábban temetőként használt önálló terület, mely ma már nem szolgál temetkezési helyként, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása

¹ A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos:2013.07.22.

² A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdésével beiktatott szöveg. Hatályos:2013.07.22.

³ A 9/2015.(XI.30.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos:2015.12.30.

megtörténik, de temetést már nem végeznek, azonban síremlékei fennmaradtak és távlatban is fenntartandók.

d) Kialakult beépítési mód: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen, oldalhatáron álló, vagy szabadon állóként. A kialakult beépítési módhoz való alkalmazkodás új épület építése esetén is megengedett.

e) Kialakult építménymagasság: a település már beépült részén az adott övezet által érintett egyes telkeken kialakult maximális építménymagasság, melyet - az övezet előírásaival összhangban - az építmények átalakítása, újjáépítése során túllépni nem lehet.

f) Nem jelentős zavaró hatás: minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással.

g) Óriásplakát: elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretű plakát.

h) Rekultivációs terv: hulladéklerakók, tájsebek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő felszámolására, tájba illesztésére és további hasznosítására vonatkozó dokumentáció, amelyet a területileg illetékes hatóságok számára kell benyújtani.

i) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.

j) Támfalgarázs: Támfalban létesített személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, függetlenül attól, hogy végleges állapotában földdel fedett-e vagy sem.

k) Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el.

l) **⁴Beépíthető telekrész: Beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az övezeti előírások szerinti telekbeépíthetőség mértékéig az építmények elhelyezhetők.**

3. A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

3.5 (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

- 1.szabályozási vonal;
- 2.belterület határa;
- 3.építési övezet, övezet határa és paraméterei;
- 4.építési hely;
- 5.telek be nem építhető része;
- 6.közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó része;
- 7.helyi védelem alatt álló területek és értékek;
- 8.elővásárlási jog;
- 9.beültetési kötelezettség;
10. tájképi szempontból jelentős, tervezett fasor;
11. csúszásveszélyes terület;
12. felszínmozgás-veszélyes terület;
13. a kötelező erejű megszüntető jel;
14. tömbönként kialakítható maximális telekszám.
15. védőtávolságok;
16. telken belüli kötelező telekhasználat - árok.
17. **⁵beépíthető telekrész**

(2) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

4.5. (1) A belterületbe vonható területeket az 1. melléklet és a Szabályozási terv tartalmazza.

⁴ A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 2.§-ával beiktatott szöveg. Hatályos:2013.07.22.

⁵ A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 3.§-ával beiktatott szöveg. Hatályos:2013.07.22.

(2) Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan lehet belterületbe vonni úgy, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrésztetek.

(3) A belterület határ módosítása telekcsoportonként kerülhet megvalósításra, miután a telekcsoport területén rendezett építési telkek kerültek kialakításra, s az előzőleg belterületbe vont telekcsoport telkei legalább 70%-ban beépültek.

5. TELEKALAKÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

5.§. (1) Telekalakításra engedély kiadható, ha:

a) a telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,

b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.

(2) Építési telek alakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:

a) nyúlványos (nyeles) telek,

b) olyan telek, amely közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről, vagy önálló hrsz-on útként nyilvántartott magánútról gépjárművel nem közelíthető meg, s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(3) A település területén közműterület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

6. ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLTBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

6.§. (1) A település beépítésre szánt részén,

a) oldalhatáron álló beépítés esetén 12 m ,

b) szabadon álló beépítés esetén 16 m

szélességű telek is beépíthető.

(2) Belterületen, amennyiben egy meglévő építési telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de különleges terület esetén nagyobb mint 150 m², egyéb esetben nagyobb mint 550 m², és a (1) bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.

(3) Ha egy építési telek területe vagy szélességi mérete a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:

a) a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete az építési helyen belül bővíthető;

b) új épület nem építhető.

(4) Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.

7.§. (1) A beépítésre szánt területen a belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó különleges területek kivételével - a csatornahálózat kiépítést követően - új épület építése csak teljesen közművesített építési telken lehetséges.

(2) A teljes közművesítettség feltételeként előírt csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia alkalmazása esetén is építhető épület.

(3) A teljes közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, az ÁNTSZ által elfogadott módon megoldott.

(4) A közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol olyan alternatív szennyvíztisztítási technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

(5) A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a telek be nem építhető része, a kerti medence, vízfelület, gyepházagos térburkolat, valamint a terepszint alatti létesítmény feletti beültetett kertrész 50 %-a.

(6) A beültetési kötelezettséggel érintett telkeknél az építési engedély iránti kérelemnek tartalmaznia kell kertépítészeti tervet.

7. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

8. § (1) A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop, egyéb torony jellegű építmény

a) belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint védett természeti területen, Natura2000 területen kivételes esetben sem helyezhető el,

b) egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el, 10 méternél magasabb torony, antenna nem építhető.

(2) 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:

a) kerti építmény;

b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;

c) közműbecsatlakozás építménye;

d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;

e) zárt szennyvíztároló;

f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

(3) Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:

a) közműbecsatlakozás építménye;

b) kerítéssel egybeépített,

c) kerítéssel összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

8. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

9. § (1) A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:

a) O oldalhatáron álló,

b) SZ szabadon álló,

c) K kialakult beépítési mód,

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:

a) az északi telekhatár;

b) észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár;

c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár.

(3) Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

(4) Az előkert, mely egyben építési vonal is:

a) legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen,

b) új beépítés esetén:

ba) lakóterület esetében: 5 m;

bb) egyéb ipari gazdasági területen: 10m;

bc) egyéb esetben: legalább 5 m.

(5) Amennyiben egy foghíjtelket utcavonalas beépítésű épületek vesznek körül, az új épület előkertje 0 és 2,0 m között szabadon megválasztható.

10.§ (1) Közparkkal szomszédos telken új épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a közparkra ne tűzfalal nyíljon.

(2) Fekvő telek esetében az építési hely meghatározásánál a hátsókert 0 méterrel vehető figyelembe.

(3)⁶ Beépítésre nem szánt területen, amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került „beépíthető telekrész”, úgy építmények csak ott helyezhetők el.

⁶ A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 4.§-ával beiktatott szöveg. Hatályos:2013.07.22.

II. Fejezet

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

9. ORSZÁGOS VÉDELEM

11.§.(1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

10. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

12.§ (1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A régészeti érintettségű területen, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

11. HELYI VÉDETT TERÜLET, ÉPÍTMÉNY

13.§.(1) A településen a Szabályozási terven is jelölt, a 2. melléklet 1. pontja szerinti épületek, építmények és a 2. pontja szerinti területek részesülnek helyi védelemben.

(2) A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.

(3) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél

a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;

b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:

ba) a homlokzat felületképzését;

bb) a homlokzat díszítő elemeit;

bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztását;

bd) a tornácok kialakítását;

be) a lábazatot, a lábazati párkányt;

c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei - , valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

(4) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(5) Helyi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

14.§ (1) Az utcakép védettség alatt álló területen az utcavonalas beépítés, az épületek ritmusa, tetőidom, tetőforma védendő, meglévő épület felújítása, új épület építése során a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

(2) Az utcakép védettség alatt álló területen az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a tornácbejárók nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását meg kell valósítani, új épület esetén ehhez kel alkalmazkodni.

(3) Az utcakép védettség alatt álló területen légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel építhető.

(4) Az utcakép védettség alatt álló területen kizárólag utcára merőleges tetőidomú, oromfalas magastetős épület építhető 37-45° közötti tetőhajlásszöggel. A főépület hátsókert irányába történő bővítése esetén zöldtetők létesíthetők. Az előtetőkön illetve a melléképületeken a 37-45 fokos hajlásszögtől eltérő tetőidom is alkalmazható. Az utcai oromfalon erkély, francia erkély nem helyezhető el.

(5) Az utcakép védettség alatt álló területen parabolaantenna közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el.

(6) Az utcakép védettség alatt álló területen

- a) az építési vonal a szomszédos telkek meglévő építési vonalához igazodó kell legyen.
- b) az építménymagasság az övezet előírásától függetlenül nem lehet nagyobb, mint a két szomszédos építmény átlaga

15.§ (1) Helyi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, kőképek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

(2) A település területén az építési helyen kívül álló melléképület, nyárikonyha felújítható, rendeltetési módja megváltoztatható.

(3) A Kk-kgy jellel jelölt kegyeleti park helyi védelem alatt áll. A védelem kiterjed a kegyeleti park területén minden emlékre, amelyekre a helyi védett műtárgyakra vonatkozó védelmi előírások alkalmazandók.

(4) A Kk-t jellel jelölt temetőekben minden 100 évnél idősebb kereszt, emlék helyi védelem alatt áll, amelyekre a helyi védett műtárgyakra vonatkozó védelmi előírások alkalmazandók.

12. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

16.§ (1) A település belterületén, védelem alatt álló területen, zártkerti területeken, továbbá különleges terület - biofalú területen nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:

- a) műanyag hullámlemez;
- b) fém trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
- c) mesterséges pala;
- d) bitumenes zsindely.

(2) A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.

(3) Az épületek egyik homlokzati felületre számított építmény magassága sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,50 m-t.

(4) A település területén támfalgarázs nem építhető.

(5) A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

17.§ (1) A település beépítésre szánt területén az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,00 m lehet. Legfeljebb 1,20 m magasságig tömör kerítés építhető.

(2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,00 m-t.

13. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

18.§ (1) A település területén védett területen óriásplakát nem helyezhető el.

(2) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

(3) A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

14. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

19.§ (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, az országosan védett természeti területekre - megóvását, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartásával, illetve a tájképi értékeket bemutató látványtengelyek megőrzésével biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fasorokat, erdősávokat, azaz fás növényzetet kell telepíteni, illetve a vízfolyások mentén lévő galéria növényzetet meg kell őrizni;
- c) a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fa fajok telepítendőek;
- d) külterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó őshonos fajokból álló fasor telepítendő;
- e) belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez - az utca műszaki kialakítását figyelembe véve - honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani;
- f) a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése a település közterületén és utak mentén tilos;
- g) a település külterületén növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor csak fás növényzettel takartan helyezhető el.

15. VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK

20.§ (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek, a tájképvédelmi területek és a Natura 2000 területek (továbbiakban természetvédelmi szempontból védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Természetvédelmi szempontból védett területeken

- a) csak extenzív jellegű, integrált vagy bio, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
- b) csak tájba illő épület helyezhető el;
- c) lévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról oly módon kell gondoskodni, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
- d) a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport és szabadidő tevékenység nem folytatható.

16. KÖRNYEZETVÉDELEM

21.§ (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
- c) kizárja a környezetkárosodást,
- d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell.

(3) A roncsolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően tájrendezési terv alapján kell helyreállítani.

(4) A település nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. A település területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.

22.§ (1) Állattartó épületek elhelyezéséhez az építési övezetek előírásait kell figyelembe venni.

(2)⁷ Nagy és közepes haszonállattartó épületet lakó és üdülő funkciójú épülettől, illetve pincétől, présház épülettől 15 méternél, trágyatárolót 25 méternél, kishaszonállat esetében 5 méternél távolabb kell elhelyezni.

(3) Állattartó építmény élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

(4) Állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

⁷ A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 5.§-ával megállapított szöveg. Hatályos:2013.07.22.

17. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

23.§ (1) A hatályos, felszín alatti vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából a település kiemelten érzékeny besorolású terület. A felszíni vízminőség-védelem szempontjából a település teljes területe érzékeny besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyeket a vonatkozó rendelet lehetővé tesz és a besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.

(2) A településen nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik, vagy szennyezik azokat.

(3) A kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonosoknak folyamatosan gondoskodni kell.

(4) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

24.§ (1) Állattartó telep működtetése esetén a telepet és a trágyatárolót a vonatkozó rendeletben előírtak szerint kell kialakítani.

(2)^{8 9}

(2b)¹⁰ **Trágyatároló a felszíni vizek partételtől számított 100 méteren belül nem létesíthető.**

(3) A felszíni, felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útszórás anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben, fedett helyen, építményben lehet elhelyezni.

18. A LEVEGŐ VÉDELME

25.§ (1) A település levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(2) A település területén a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló rendelet szerint telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység csak a szabályozási terven jelölt területek esetén engedélyezhető.

19. A TERMŐFÖLD VÉDELME

26.§ (1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására az erózióveszély nem növekszik.

(2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(4) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(5) Tilos a tisztítatlan szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.

(6) A telkeken rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

20. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

27.§ (1) A település közigazgatási területére hulladék más településről - az újrahasznosítást kivéve - nem szállítható.

(2) A település területén hulladéklerakó, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely létesítése tilos.

(3) Veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró módon történő elszállításáról, ártalmatlanításáról.

⁸ A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos:2013.07.22.

⁹ A 9/2015.(XI.30.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte. Hatályos:2015.12.30.

¹⁰ A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 6.§ (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos:2013.07.22.

(4) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település az igazgatási területén nem létesíthető.

28.§ (1) Az illegális hulladéklerakók, illetve vadlerakók felszámolandók.

(2) A felhagyott hulladéklerakó területének rekultivációjáig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.

(3) Szelektív hulladékgyűjtő szigetek a település közterületén helyezhetők el, a műemléki környezet és az utcafépí védettséggel érintett területek kivételével.

21. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

29.§ (1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan épületben szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

22. FELSZÍNMOZGÁS-VESZÉLYES TERÜLETEK

30.§ (1) A felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

(2) Új terepszint alatti építményeket, pincét a felszínmozgásos veszélyes területekkel szomszédos építési telkeken elhelyezni tilos.

(3) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és azzal szomszédos építési telkeken az építési engedélyezési dokumentációnak geotechnikai dokumentációt kell tartalmaznia.

(4) A tilos bármiféle szakszerűtlen földmunkát, szikkasztást végezni, amely közvetlenül mozgás kialakulását eredményezheti.

(5) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és azzal szomszédos építési telkeken szennyvíz-szikkasztás tilos, a vizes közműveket szigorúan vízzáró minőségben állandóan ellenőrizhető, könnyen karbantartható módon kell megépíteni.

(6) A felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett és azzal szomszédos építési telkeken a felszíni és csapadékvíz elvezetés szakszerű megoldásáról gondoskodni kell.

23. VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ELŐÍRÁSAI

31.§ (1) A vízerózióknak kitett területeken a talajfelszín növényzet általi fedettségét - növényborítottság- minél tejesebben és minél hosszabb ideig biztosítani kell.

(2) A talajművelés során a megfelelő agrotechnika -művelési módok, talajjavítás stb. - révén törekedni kell a talaj vízbefogadó képességének, a vízvisszatartás mértékének növelésére.

(3) A 12 %-nál meredekebb területeken minden műveletet a lejtőre merőleges irányban, a szintvonalakkal párhuzamosan kell végezni.

(4) Szükség esetén tereprendezéssel kell megakadályozni a kritikus sebesség kialakulását. Sáncok, vízvezetők létesítésével kell a lehullott csapadékot a földterületen tartani.

(5) A meglévő vízvezető rendszereket meg kell őrizni, azok fenntartásáról gondoskodni kell.

24. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

32.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) különleges terület - szennyvíztisztító,
- d) különleges terület - mezőgazdasági üzemi területek,

(2) A káros hatású tevékenység hatása nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

(3) A szennyvíztisztító körül, a szabályozási terven jelölt védőtávolságon belül lakóépület csak az illetékes hatóságok hozzájárulásával helyezhető el.

(4) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület és a különleges terület - szennyvíztisztító védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül lakóépület nem helyezhető el.

25. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

33.§ (1) A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:

- a) elővásárlási jog;
- b) beültetési kötelezettség.

(2) Az Önkormányzatot a település területén elővásárlási jog illeti meg a Szabályozási terven jelölt és a 4. melléklet 1. pontja szerinti területeken.

(3) A település területén beültetési kötelezettség terheli a Szabályozási terven jelölt és a 4. melléklet 2. pontja szerinti ingatlanokat.

III. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

26. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

34.§ A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- | | |
|---|---------|
| a) Lakóterület - falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Vegyes terület - településközpont vegyes terület | (Vt) |
| c) Gazdasági terület | |
| ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| cb) egyéb ipari gazdasági terület | (Gip-e) |
| d) Különleges terület | |
| da) turisztikai terület | (K-tur) |
| db) biofalva | (K-bio) |
| dc) pincesor | (K-ps) |
| dd) mezőgazdasági üzemi terület | (K-mü) |
| de) szennyvíztisztító | (K-szt) |
| df) biogazdálkodási terület | (K-bg) |
| dg) sportterület | (K-sp) |
| dh) lovassport terület | (K-lsp) |

27. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

35.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

(2) Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- c) szálláshely szolgáltató épület;
- d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) kézműipari építmény.

(3) Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;

(4) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el

- a) sportépítmény.
- b) üzemanyag-töltő állomás.

(5) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
2	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Lf1	O	720	18	30	6,0**	60	0,5
4	Lf2	O	1500	18	30	4,5**	60	0,5
5	Lf3, Lf3*	O	1000	18	30	4,5**	60	0,5
6	Lf4, Lf4*	O	720	16	30	4,5**	60	0,5
7	Lf5	O	1200	18	30***	4,5**	60	0,5

O oldalhatáron álló beépítés

** lásd 37.§ (3)

*** lásd 38.§

(6) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

36.§ (1) Az építési övezetek építési telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

- járműtároló;
- háztartással kapcsolatos tárolóépület;
- barkács műhely;
- műterem;
- a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
- a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
- kereskedelmi-, szolgáltató épület

helyezhető el.

(3) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén

c) terepszint alatt

történhet.

(4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el

- trágyatároló;
- siló, ömlesztett anyag és folyadéktároló.

(5) Állattartást szolgáló épületek a meglévő 400m² -nél kisebb telkeken nem létesíthetők.

(6) Falusias lakóterületen állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

37.§ (1) A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más építmény nem helyezhető el.

(2) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telkek - a szabályozási terven jelölt - utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasságot túllépő, meglévő földszintes gazdasági épületek felújítása, újjáépítése esetén az építménymagasság a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

(4) Az Lf5 jelű övezet kivételével az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épület, bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m²-t.

(5) Az építési övezetek területén jelenleg is meglévő többlakásos lakóépületek saját telken felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

(6) A falusias lakóterület építési övezet területén - az Lf3* és Lf4* építési övezetek kivételével - kizárólag magastetős épület építhető 37-42° közötti tetőhajlásszöggel, jellemzően az utcára merőleges tetőgerinccel.

38.§ Az Lf5 jelű övezetben közfunkciót ellátó épült esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 35%.

A fenti bekezdésben foglalt legnagyobb megengedhető beépítettség az OTÉK-tól eltér, az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárulását adta.

28. TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

39.§ (1) Településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Településközpont vegyes területen önálló épületként elhelyezhető:

- igazgatási épület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) Településközpont vegyes területen egyéb épület önálló főépületként kivételesen sem helyezhető el.

(4) Településközpont vegyes terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
4	Vt1	O	4000	18	10	4,5	60	0,2
5	Vt2	K	K	K	K	K	K	K

K kialakult állapot
O oldalhatáron álló beépítés

(5) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

40.§ (1) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.

(2) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
- önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén történhet.

(3) Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- állatkifutó;
- trágyatároló, komposztáló;
- siló, ömlesztett anyag, folyadék, és gáztároló.

(4) Az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m²-t.

29. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

41.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakóegység;
 - igazgatási, egyéb irodaépület.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
- egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 - sportépítmény.
- (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:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Gksz1	SZ	5 000	60	35	6,0	40	0,7
4	Gksz2	K	K	K	40/K	4,5	30/K	0,8

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés

(6) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

42.§ (1) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.

- (2) A Gksz1 jelű övezetben épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (3) Gksz1 jelű övezetben az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet kell tartalmaznia.
- (4) Gksz1 jelű övezetben kivételesen elhelyezhető üzemanyagtöltő állomás.
- (5) A Gksz1 jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a hátsó telekhatár mentén legalább 25 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

30. EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET - ENRGETIKAI TERÜLET

43.§ (1) Az egyéb ipari gazdasági terület energetikai terület a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Egyéb ipari gazdasági terület - energetikai területen önálló épületként elhelyezhető:
- biogáz üzem épületei;
 - a tevékenységhez kapcsolódó igazgatási és szociális épület.
- (3) Egyéb ipari gazdasági terület - energetikai területen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakóegység lakóépület.
- (4) Az egyéb ipari gazdasági terület energetikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Gip-e	SZ	20 000	100	30	9,0*	40	0,6

SZ szabadon álló
* lásd 44.§ (3) bekezdés

(5) Az építési övezet építési telkei külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7. § (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

44.§ (1) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Az övezetben az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet kell tartalmaznia.

(3) Az építési övezetben fermentor létesítése esetén a megengedett építménymagasság 12 m.

(4) Az építési övezetben épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

(5) Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.

(6) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és csejeszint) telepítése kötelező.

31. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

45.§ (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) turisztikai terület | (K-tur) |
| b) biofalu | (K-bio) |
| c) pincesor | (K-ps) |
| d) mezőgazdasági üzemi terület | (K-mú) |
| e) szennyvíztisztító | (K-szt) |
| f) biogazdálkodási terület | (K-bg) |
| g) sportterület | (K-sp) |
| h) lovassport terület | (K-lsp) |

(2) A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

32. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET

46.§ (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-tur jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a turisztikai, kulturális, kereskedelmi vendéglátó és szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges terület - turisztikai területen kizárólag:

- turizmust szolgáló épületek;
- szálláshely szolgáltató épületek;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kulturális és oktatási létesítmények;
- szabadtéri sportépítmények;
- valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.

(3) A K-tur2 jeű övezetben kivételesen elhelyezhetők idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek.

(4) A különleges terület - turisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szinterületi mutatója
3	K-tur1	SZ	4000	40	20	6,0	60	0,4
4	K-tur2	SZ	1000	20	30	6,0	60	0,5
5	K-tur3	K	K	K	K	4,5	K	0,7

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés

(5) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

47.§ (1) Az építési övezetek építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) Különleges terület - turisztikai területen legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

(3) Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

33. KÜLÖNLEGES TERÜLET - BIOFALU

48.§ (1) Különleges terület - biofalu terület a Szabályozási terven K-bio jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó építmények lehelyezésére szolgál, melyek között közösségi árutermelő erdők és mezőgazdasági területek biztosítják az ellátást.

(2) A különleges terület - biofalu területen:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- egyházi, egészségügyi, szociális, közösségi épület;
- turizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épületek;
- szálláshely szolgáltató épület;
- oktatási, bemutató épületek;
- kézműipari építmény

helyezhetők el.

(3) A különleges terület - biofalu területen kivételesen sem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.

(4) A különleges terület - biofalu terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-bio	SZ	1000	20	20	4,5	70	0,4

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés

(5) Az építési övezetek építési telkei belterülethez kapcsolódó K-bio területen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

49.§ (1) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Különleges terület - biofalu területén legfeljebb 70 építési telek alakítható ki.

(3) A K-bio jelű övezetben a telekalakítás során legalább 3 ha területet rendezni kell

(4) A K-bio jelű övezetben 3 ha területen legfeljebb 12 építési telek alakítható ki. A terület kialakításához beépítési terv szükséges.

(5) Különleges terület - biofalu területén az építési telken a beépíthető alapterület legfeljebb 400 m², melyből a lakóépület legfeljebb 250 m² nagyságú lehet.

(6) Az építési övezetek építési telkei csak tájba illő épület helyezhető el. Az övezet területén az alábbi felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:

- Szerkezet: hagyományos falazó anyagokból (kő, tégl, vályog, egyéb természetes anyag);
- Tető szerkezete: az épület 37-43°-os tetőhajlásszögű;
- Tetőhéjalás: égetett cserép, sötétszürke, vagy fekete színű természetes pala;
- Nyílászárók: fa, natúr, szürke, fehér, barna színben;
- Kerítés: tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.

34. KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCESOR

50.§ (1) Különleges terület - pincesor terület a Szabályozási terven K-ps jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági, valamint szociális funkciók mellett ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek helyezhetők el.

(2) A különleges terület - pincesor területen:

- szőlőfeldolgozás, és palackozás épületei;
- borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épületek;
- oktatási, bemutató épületek

helyezhetők el.

(3) A különleges terület - pncesor terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-ps, K-ps*	K	K	K	K/30	3,5	50/K	0,5/K

K kialakult állapot

(4) Az építési övezet építési telkein a terepszint alatti beépíthetőség alapterülete legfeljebb 30%.

(5) Az építési övezet építési telkei belterületen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

51.§ (1) Az építési övezetek területén jelenleg is meglévő lakóépületek, saját telken felújíthatók, korszerűsíthetők, a beépítési paraméterek betartása mellett bővíthetők. Az építési övezetben új lakóépület nem építhető.

(2) Az építési övezet területén engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet is kell tartalmaznia.

(3) A K-ps jelű építési övezet területen épülő új épület tömegében, megjelenésében, méretében a környező épületekhez kell, hogy alkalmazkodjon.

(4) A K-ps jelű építési övezet területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni.

52.§ (1) A K-ps* jelű építési övezet területen épület építése illetve felújítása az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:

- Szerkezet: hagyományos falazó anyagokból (kő, tégl, vályog);
- Tetőhéjalás: égetett cserép, sötétszürke, vagy fekete színű természetes pala;
- Nyílászárók: fa, natúr, szürke, fehér, barna színben;
- Homlokzat: jellemzően simított vakolat, vagy tapasztott felület;
- Homlokzat színe: fehér, szürke, sárga, vagy feltárással igazolt eredeti szín;
- Lábazat: terméskő vagy vakolt;
- Kerítés: tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető

(2) A K-ps* jelű építési övezetben az épületek szélessége nem haladhatja meg a 6,60 m +/- 60 cm.

(3) Az építési övezetben kizárólag magastetős, utcára merőleges gerincű, oromfalas, vagy kontyolt épület helyezhető el, mely épület fő tömege 37-43o-os tetőhajlásszögű, jellemzően szintvonalra illetve az útra merőleges tetőidomú. A főtömegű épület bővítése, földi pincék létesítése esetén zöldtetők létesíthetők.

(4) Az építési övezetnem maximum F+ T (földszint + tetőtér) beépítésű épület helyezhető el, az épületek alapincézhetők. Tetőtéri beépítés esetén ablak síkban fekvő; erkély, francia erkély tetőtéri terasz nem engedélyezhető.

(5) Az építési övezetben a nyílászáró csak álló ablak lehet, mérete nem haladhatja meg a 90/90 cm névleges méretet

(6) Az építési övezetben kerítés nem létesíthető az udvarral rendelkező építési telek kivételével, ahol a kerítés az utcai fronton legfeljebb 1,2 m magasságban lehet.

35. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

53.§ (1) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mű jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-mű1 jelű építési övezetben önálló épületként elhelyezhető:

- állattartó épület és kiszolgáló épületei;
- egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
- egyéb ipari épület;
- üzemanyagtöltő állomás.

(3) A K-mű2* jelű övezetben önálló épületként kivételesen elhelyezhető szállás épületek a környezetvédelmi és népegészségügyi előírások betartásával, amennyiben az övezet előírásai lehetővé teszik.

(4) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-mű1	SZ	10.000	80	30	6,0**	40	0,6
4	K-mű2, K-mű2*	SZ	5.000	35	30	6,0**	40	0,6

SZ szabadon álló

**lásd 54.§ (2) bekezdés

(5) Az építési övezetek építési telkei belterülethez kapcsolódó K-mű területen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(6) K-mű2 jelű övezetben csak olyan tevékenység folytatható, amely a vonatkozó levegővédelmi jogszabályok alapján védelmi övezet kijelölését nem igénylik.

54.§ (1) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Az építési övezetekben a megengedett legnagyobb építménymagasság, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság + 3 méter

(3) Az övezetben az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet kell tartalmaznia.

(4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén jelenleg is meglévő lakóépületek, saját telken felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, s új lakóépület nem építhető.

(6) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban - ahol nincs épület - többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítendő.

36. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ

55.§ (1) Különleges terület - szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-szt jellel szabályozott övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - szennyvíztisztító területen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(3) A különleges terület - szennyvíztisztító terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-szt	SZ	2 000	25	20	4,5	30	0,2

SZ szabadonálló beépítés

(4) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettséggel építhetők be a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(5) Az építési övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

37. KÜLÖNLEGES TERÜLET - BIOGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

56.§ (1) Különleges terület - biogazdálkodási terület a Szabályozási terven K-bg jellel szabályozott övezet, mely kizárólag a biogazdálkodáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - biogazdálkodási területen

- állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek
- állatkifutó;
- gazdasági épületek
- trágyatároló, komposztáló;
- siló, ömlesztett anyag, folyadék, és gáztároló.

helyezhetők el.

(3) Különleges terület - biogazdálkodási területen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(4) A különleges terület - biogazdálkodási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-bg	SZ	5 000	25	10	4,5	80	0,15

SZ szabadonálló beépítés

(5) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(6) Az építési övezet területén legfeljebb 300 m² alapterületű épület építhető.

38. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

57.§ (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület sportterületen kizárólag:

- sportépítmények;
- sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án

helyezhetők el.

(3) Különleges terület - sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(4) A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-sp	SZ	6 000	80	20	4,5*	60	0,2

SZ szabadonálló beépítés
* lásd 58.§ (3) bekezdés

(5) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

58.§ (1) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(3) Sportcsarnok építése esetén a az építési övezetben megengedett építménymagasság 10,5 m.

(4) Különleges terület - sportterületen legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

39. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT-TERÜLET

59.§ (1) Különleges terület - lovassport-terület a Szabályozási terven K-lsp jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - lovassport-területen kizárólag:

a) lovassport építményei;

b) állattartó épületek, istállók, lovassport építmények kiszolgáló létesítményei;

c) egyéb sport célú épületek;

d) szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 30%-án;

e) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények a beépíthető szintterület legfeljebb 30%-án;

f) valamint a lovassport-terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.

(3) A különleges terület - lovassport-terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-lsp	SZ	5000	40	10	6,0*	70	0,2

SZ szabadonálló beépítés
* lásd 60.§ (4) bekezdés

(4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

60.§ (1) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) Különleges terület lovassportterületen legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

(3) Új különleges terület lovassportterület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

(4) Lovassportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett építménymagasság 10 m.

(5) Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(6) Az építési övezet telkein keletkező trágyát zárt rendszerű trágyatárolóban kell tárolni, biztonságos elhelyezésükről a tulajdonos, használó köteles gondoskodni.

40. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

61.§. A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- a) Zöldterület (közpark, közkert) (Zkp, Zkk)
- b) Erdőterületek:
 - ba) Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
- c) Mezőgazdasági területek:
 - ca) Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má1, Má2)
 - cb) Általános mezőgazdasági terület - gyepl (Má3, Má4)
 - ce) Kertész mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (Vf)
 - db) Vízkivételi (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Temető, kegyeleti park (Kk-t, Kk-kg)
 - eb) Rekreációs terület (KK-re)
 - ec) Bánya (Kk-bá)
- f) Közlekedési terület - közúti (KÖu)
- g) Közműterület - Gázközművek (Kmü-g)

41. ZÖLDTERÜLET

62.§ (1) Zöldterület: közpark (Zkp), közkert (Zkk) a Szabályozási terven Zkp, Zkk jellel szabályozott övezetek, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást szolgáló közterület.

- (2) Zöldterületen közparkban elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény;
 - b) vendéglátó épület;
 - c) a területfenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.

(3) A Zkp jelű övezet legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszintű (gyepl, cserje, fa) növényzetnek kell takarnia.

(4) Közparkban az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettséggel a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

63.§ (1) Zkk jelű övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.

- (2) Zkk jelű zöldterületen épület nem helyezhető el.

(3) Zöldterületen található művi értékvédelem alatt álló épületek, műtárgyak védendő, felújíthatók.

(4) Az övezetek területén közlekedési, föld feletti közmű és hírközlési hálózatok, létesítmények, berendezések - a gyalogos és kerékpárutak, parkolók, közvilágítás kivételével -, valamint reklámtáblák - a környezet értékeit, turistaútvonalakat bemutató, ismeretterjesztő célú építmények kivételével - nem helyezhetők el.

64.§ (1) A település területén található zöldterületek területe nem csökkenthető, fel nem osztható.

(2) A zöldterület övezetekbe tartozó közpark létesítése, rekonstrukciója csak kertépítészeti terv alapján történhet.

(3) A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, s legalább 70 %-ban zöldterületként fenntartandó.

42. ERDŐTERÜLET

65.§ (1) Erdőterület a Szabályozási tervén az E jellel szabályozott erdő művelési ágú, valamint a Szabályozási terv szerint erdősítésre kijelölt területe.

- (2) Az erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint
 - a) védelmi (Ev);
 - b) gazdasági (Eg);

erdők lehetnek.

(3) Az erdősítésre javasolt területeken az erdő művelési ág létrejöttéig, illetve a terület legalább 75%-ban történő erdősítéséig a területeken kizárólag az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható és épület nem építhető.

(4) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető.

(5) Lakókocsi, lakókonténer, mobil jellegű építmény az erdőterületen még átmenetileg sem helyezhető el.

- (6) Az erdőövezetekbe tartozó földrészletek legfeljebb 5-ha-os részekre oszthatók.

43. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐK TERÜLETE, MEZŐVÉDŐ ERDŐK

66.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezetek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, a természetközeli ökoszisztémák, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

- (2) A védelmi erdők területén
 - a) az erdőgazdasági műveléshez szükséges műtárgyak,
 - b) közérdekből szükséges infrastruktúra elemei,
 - c) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - d) a köztárgyak,
 - e) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
 - f) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
 - g) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - h) a megújuló energiaforrások műtárgyai a külön jogszabályok keretei között.

akkor helyezhetők el, ha azok az erdő természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

(3) Az övezetbe tartozó erdőterületeken legkevesebb 85%-ban zárt faállományú erdők telepítendők. A fennmaradó rész gyeses, cserjés felületként alakítható ki. Az övezetben, amennyiben a talajadottságok lehetővé teszik, az új telepítésnél kizárólag honos fajok használhatók.

44. ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI ERDŐK TERÜLETE

67.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezetek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása, hasznosítása.

(2) Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épület, építmény, valamint gazdasági épület megléte esetén legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhető el az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján. Az építés feltételei:

- a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m² (10 ha);
 - b) a beépítés módja: szabadonálló;
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%;
 - d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.
- (3) Erdőterületen csak tájba illeszkedő épületek építhetők.

45. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

68.§ (1) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv - a termőtalaj és a termőföld megőrzése, a tájkarakter, a termelési kultúra megőrzése és fejlesztése érdekében az alábbi övezetekre osztja:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má);
 - b) kertés mezőgazdasági terület (Mk).
- (2) A mezőgazdasági területen:

- a) a 4,5 m építménymagasságot meghaladó építmények építési engedélyéhez látványtervet kell csatolni;
- b) csak a tájba illeszkedő épületek építhetők;
- c) új külszíni művelésű bánya nem létesíthető;
- d) lakókocsi, lakókonténer, faház, egyéb mobil szerkezet jellegű építmény az övezetben még átmenetileg sem helyezhetők el.

46. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

69.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel szabályozott terület. Az általános mezőgazdasági területbe az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas szántó, gyepterületek tartoznak.

(2) Az általános mezőgazdasági területek az építmény-elhelyezés szempontjából

- a) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má1, Má2);
- b) általános mezőgazdasági terület - gyepterület (Má3, Má4);

rendeltetésűek.

(3) Általános mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető, csak a terület rendeltetéséhez kapcsolódó gazdasági épületekkel együtt.

(4) A lakófunkciót is tartalmazó épületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(5) Gazdasági épület legfeljebb 6,0 m építménymagassággal építhető.

70.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben erdő, vízfelület, sportolási célú gyepterület létesíthető.

(2) Az erózióvédelem és a helyi klíma javításának érdekében az utak, árkok, birtokhatárok mentén mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek.

(3) Az övezet területén új épület a telekhatártól legkevesebb 10 méter távolságra létesíthető.

(4) Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, drótfonatos kerítés vagy élősövény használatával. Egyéb földrészlet körül kerítés nem építhető.

(5) Az övezetben a 200 m²-nél nagyobb alapterületű épületek köré honos növényzet telepítendő.

47. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ

71.§ (1) A Szabályozási terven Má1 és Má2 jellel jelölt övezet az elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra kijelölt övezet.

(2) Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.

(3) Az Má1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 5 000 m² (0,5 ha);
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
- c) a beépíthető telek legkisebb területe 50 000 m² (5 ha);
- d) a beépítés módja szabadonálló;
- e) legnagyobb beépíthetőség 2%, melyből lakóépület a beépíthető szintterület legfeljebb 50%-án lehet;

f) ¹¹legnagyobb építménymagasság (6,0 m)

g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 0,5%;

h) beépíthető alapterület maximum 1 000 m²;

i) Közművesítettség mértéke részleges.

(4) ¹²Az Má1 övezetben birtokközpont, illetve kiegészítő központ alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 150 000 m² (15 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságú, a beépítettsége legfeljebb 20% lehet.

¹¹ A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos:2013.07.22.

¹² A 8/2013.(VI.21.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos:2013.07.22.

(5) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(6) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos fajokkal.

(7) ¹³Má1 övezetben bányatelekkel érintett területen épület nem helyezhető el.

72.§ Az Má2 jelű övezetben épület nem helyezhető el, de a meglévő épületek felújíthatók.

48. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP

73.§ (1) A Szabályozási terven Má3 és Má4 jellel jelölt övezet a hagyományos legelő- és gyepegzalkodás, valamint a hagyományos legeltetéses állattartás és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzésére és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Má3 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 30 000 m² (3 ha);
- b) a beépíthető legkisebb telekméret 50 000 m² (5 ha);
- c) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- d) a beépítés módja szabadonálló;
- e) a beépítettség mértéke legfeljebb 1%, melyből lakóépület a beépíthető szintterület legfeljebb 50%-án lehet;

f) ¹⁴legnagyobb építménymagasság (6,0 m)

g) beépíthető alapterület maximum 1 000 m²;

h) közművesítettség mértéke részleges.

(3) ¹⁵Az Má3 övezetben birtokközpont, illetve kiegészítő központ alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 150 000 m² (15 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságú, a beépítettsége legfeljebb 10% lehet.

(4) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(5) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos fajokkal.

(6) Olyan Má3 övezet területén, mely Natura 2000 területbe tartozik építmények helyének kijelöléséhez a jogszabályokban megállapított hatásbecslést kell készíteni.

74.§ Az Má4 jelű övezetben épület nem helyezhető el, de a meglévő épületek felújíthatók.

49. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

75.§ (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást biztosító, valamint az aktív szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények helyezhetők el. Lakóépület nem építhető.

(3) Az Mk jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m²;
- b) a beépíthető legkisebb telekméret 1200 m²;
- c) a kialakítható legkisebb telekszélesség 20 m;
- d) a beépítés módja szabadonálló;
- e) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%;
- f) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%;
- g) legnagyobb megengedett építménymagasság 4,0 m;
- h) beépíthető alapterület maximum 100 m²;
- i) közművesítettség mértéke részleges.

(4) Az övezet területen építeni legalább 60%-ban kert szőlő vagy gyümölcs műveléssel hasznosított telekre lehet.

¹³ A 8/2013. (VI.21.) önkormányzati rendelet 7.§ (3) bekezdésével beiktatott szöveg. Hatályos:2013.07.22.

¹⁴ A 8/2013. (VI.21.) önkormányzati rendelet 8.§ (1) bekezdésével beiktatott szöveg. Hatályos:2013.07.22.

¹⁵ A 8/2013. (VI.21.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdésével beiktatott szöveg. Hatályos:2013.07.22.

- (5) Szántó, gyeper, parlag terület nem építhető be.
(6) Az övezet területén medence, vagy nyílt tűzivíztározó nem helyezhető el.

76.§ (1) Az övezetek területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(2) A terület földrészletein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

(3) A terület földrészletein különálló úrgödörös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

(4) A terület földrészletein tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.

50. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

77.§ (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Vb, illetve Vf jellel jelölt övezetek.

(2) A Vf jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(3) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók és egyéb vízművek területe tartozik.

(4) Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

78.§ (1) A vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti sáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet, de a galérianövényzet megőrzendő.

(2) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.

(3) A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyosságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.

(4) Vízgazdálkodási területen horgászállások nem létesíthetők.

51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

79.§ Különleges beépítésre nem szánt 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) temető, kegyeleti park | (Kk-t, Kk-kgy) |
| b) rekreációs terület | (Kk-re) |
| c) bánya | (Kk-bá) |

52. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ, KEGYELETI PARK TERÜLETE

80.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető, illetve kegyeleti park terület a Szabályozási terven Kk-t, illetve Kk-kgy jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetekben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

1	AZ ÖVEZETI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szinterületi mutatója
3	Kk-t	SZ	K/1500	K/30	2	4,5*	70	0,02
4	Kk-kgy	SZ	K	K	2	4,5*	70	0,02

- K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés
* lásd 81.§ (6) bekezdés

(3) Az övezetek építési telkei belterületen, illetve belterülethez kapcsolódó Kk-t területen teljes közművesítettség esetén építhetők be a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(4) Az övezetek építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(5) az övezetek területen legfeljebb F+T építményszintű épület helyezhető el.

(6) Az övezetekben a megengedett legnagyobb építménymagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság + 3 m.

81.§ (1) Új különleges beépítésre nem szánt terület - temető létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

(2) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, amely védőterületén csak urnafalas, illetve urnasíros temetkezés végezhető.

(3) Új különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület létesítése esetén az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(4) Új különleges beépítésre nem szánt terület - temető területen belüli 30 méteres védőtávolságon belül kizárólag urnasíros temetkezés végezhető.

(5) A meglévő temetők telke tovább nem osztható.

(6) A kegyeleti park területe nem szolgál temetkezési helyként, azonban az ott lévő síremlékek a távlatban is megőrzendők.

53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET

82.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven Kk-re jellel szabályozott övezet, mely elsődlegesen a pihenést, testedzést szolgáló épületek elhelyezésére, szabadidős tevékenységek végzésére, illetve rendezvények lebonyolítására szolgáló terület. A területen elhelyezhetők a terület használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények mellett kulturális, sportolási és szálláshely célú épületek.

(2) A Kk-re jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret 10 000 m² (1 ha);

b) a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult állapot;

c) a beépítés módja szabadonálló;

d) a beépítettség mértéke: 2%;

e) legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m;

f) minimális zöldfelület aránya: 80%;

g) Megengedett szintterületi mutató 0,05.

(3) Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

(4) Az építési övezetben épületelhelyezés előtt hatásbecslést kell készíteni a Natura 2000 területekre figyelemmel.

54. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - BÁNYATERÜLET

83.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - bányaterület a Szabályozási terven Kk-bá jellel szabályozott övezet, mely kizárólag az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint a termelő tevékenységet kiszolgáló gazdasági, igazgatási és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - beépítésre nem szánt területen kivételesen elhelyezhető oktatási, bemutató épület.

(3) A Kk-bá jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret kialakult állapot;

b) a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult állapot;

c) a beépítés módja szabadonálló;

d) a beépítettség mértéke: 2%;

e) legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m;

f) minimális zöldfelület aránya: 20%;

g) Megengedett szintterületi mutató 0,05.

(4) Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

(5) A területen bányászati tevékenységet úgy kell folytatni, hogy meg kell óvni a termelés során előkerülő jelentős földtani értékeket, azok szakszerű deponálásáról, bemutatásáról gondoskodni kell.

55. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

84.§ (1) Közlekedési terület a szabályozási terven a Köu jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.

(2) A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. A település területén 8,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki.

(3) Az építési (szabályozási) szélességen belül a - a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(4) Máriahalom közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza.

85.§ (1) A 1122 sz. összekötő út, hálózati szerepe szerint közúti tervezői osztályba sorolása B.V., K.V.

(2) A Szomori út hálózati szerepe szerint jelenleg B.VI., K.VI., az országos közúthálózat-fejlesztési program alapján megvalósuló útkorszerűsítés után belterületen B.V., külterületen K.V.

(3) A település belterületi közúthálózatának tervezői osztályba sorolása B.VI.

(4) A belterületi gyalogutak tervezői osztályba sorolása B.VIII.

(5) A 1122 sz. összekötő út és a Szomori út úttengelyétől mért 50-50 m védőtávolságát érintő valamennyi beruházáshoz, továbbá a közutakkal határos valamennyi intézményi-, ipari-, szolgáltató-, vendéglátó-, kereskedelmi létesítmény építéséhez, AØ-nál nagyobb méretű hirdetőeszközök elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.

(6) A 1122 sz. összekötő út és a Szomori út esetében közművek külterületi szakaszon az út területén kívül vezethetők.

86.§ (1) A járművek elhelyezését új beépítés, funkció váltás vagy jelentős átépítés esetén a hatályos jogszabályok alapján telken belül kell biztosítani. Közterületi parkolás megengedhető a Széchenyi és Petőfi Sándor utcákban templom és a már meglévő kereskedelmi-szolgáltató létesítmények kiszolgálására, továbbá a Béke utca végén a temető és a közkert számára, a 187/2 hrsz.-ú földrészleten a kegyeleti parkhoz kapcsolódva.

(2) Különleges terület - biofalura vonatkozó előírások:

a) a magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk az önálló telekrészek megközelítését biztosítva;

b) gépjármű közlekedésre szánt felületek feleljenek meg a közutakra vonatkozó előírásoknak;

c) közlekedésre szánt területek a kialakításukkal biztosítsák a balesetmentes közlekedés lehetőségét;

d) a kialakításra kerülő telekrészekben belül kell biztosítani az adott funkcióhoz szükséges parkolást.

IV. Fejezet

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

56. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

87.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

a) vízellátás,

b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),

c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),

d) elektronikus hírközlés

e) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi, vezeték jog bejegyzésével kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, továbbá

- a) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről,
- b) út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (6) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

57. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK AZ ELŐÍRÁSA

- 88.§** A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterület, és a külterület beépítésre szánt területen rendelkezésre áll, illetve biztosított:
 - aa) a villamosenergia ellátás,
 - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - b) beépítésre nem szánt területen biztosított:
 - ba) az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a villamosenergia ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett

58. VÍZELLÁTÁS

- 89.§** (1) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) csak műanyag alapanyagú csővezeték szabad építeni,
 - c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéknek kell kiépíteni,
 - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Beépítésre szánt területen a település közcsatorna hálózatának kiépítését követően új vízhálózat:
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően nem helyezhető üzembe
- (3) Házi-kút csak engedéllyel létesíthető.
- (4) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható:
- a) a közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.

59. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 90.§** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen (ne szakszerű) talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
 - b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakba szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (4) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően:
- a) az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsatornára.
 - b) kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet:
 - ba) amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik, továbbá
 - bb) a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

60. SZENNYVÍZELVEZETÉSI MÓD

91.§ (1) A beépítésre szánt területen a közcsatorna hálózat kiépítését követően új épületet már csak a közcsatorna hálózatra való csatlakozással lehet építeni.

(2) A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők: ha a telken belül víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba gyűjti a szennyvizeket és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatja.

(3) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t:
 - aa) a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
 - ac) a közcsatorna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsatorna hálózatra.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a közcsatorna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül nem lehet:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.
 - bd) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.
 - be) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóságok meghatároz.
 - bf) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni, illetve ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

(4) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

61. SZENNYVÍZKEZELÉS, ELHELYEZÉS

92.§ (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak.

(2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.

(4) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolság igénye:

- a) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
- b) bűzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(5) Védőtávolságon belül:

a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető.

b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

(6) Tervezett szennyvíztisztító telep használatba vételi engedélyében rögzített védőtávolság igényén belül ugyan azok a korlátozások vonatkoznak, mint ami a szennyvízátemelő műtárgyra.

62. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

93.§ (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

(2) Karbantartási célra:

a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

c) Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyezéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(3) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.

(4) Jellemzően magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.

(5) Talajerózió csökkentésére övárók létesítése szükséges.

63. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

94.§ (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt, akár nyílt) vízelvezetést kell kiépíteni

a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóiig ellenőrizni kell:

ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,

cb) telekosztás esetén, a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.

(2) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat

a) kiemelt szegéllyel,

b) vízzáró burkolattal kell kivitelezni.

c) a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízelvezető rendszer).

d) szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

(3) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

(4) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják,

a) az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

c) egy telekre csak és kizárólag egy átérés létesíthető,

ca) az átérés szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb

cb) a kocsik behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsik behajtó felszínéről

cc) a kocsibehajtó szegélye nem lehet 6 cm-nél szélesebb.

d) a nyílt árok fenekét és legfeljebb 50 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell,

e) meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

64. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 95.§** (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken
- új középvezetési, vagy
 - kisvezetési, vagy
 - közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetések
- új villamosenergia elosztási, vagy
 - közvilágítási vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni.
 - Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést viszont már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

65. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 96.§** (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
- a berendezés csak a telkek előkertjében,
 - udvarán,
 - az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
 - zártosított beépítés esetén falba süllyesztéssel is elhelyezhető.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

66. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 97.§** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területén új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

67. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 98.§** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a:
- fokozottan védett természetvédelmi területen,
 - ökológiai hálózat részét képező magterületen,
 - ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
 - ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
 - tájképvédelmi területen,
 - Natura 2000 területen,
 - fokozottan védett természeti területen,
 - az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben területi védelemmel megjelölt területeken.

(2) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetők.

(3) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén, -ha az, nem lakóterületi övezetben fekszik,- azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(4) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartó szerkezetre telepíteni nem lehet (az, csak meglévő építményre telepíthető).

(5) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a gazdasági és település központi és központi vegyes övezetekben, a lakóépületek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

V. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

99.§ (1) Ez a rendelet 2011. augusztus 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti a Máriaalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2000.(I.27.) önkormányzati rendelet.

Máriaalom, 2011. július 1.

Murczin Kálmán s.k.
Polgármester

Héder János s.k.
Jegyző

1. MELLÉKLET A 6/2011. (VII.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Belterületbe vonható területek**

1.1 Az Árpád utca és a temető között zöldterület kialakítása céljából: 058/11-12 hrsz

1.2 Az Árpád utca és a Béke utca nyugati folytatásában falusias lakóterület biztosítására:
058/19-20 hrsz

2. MELLÉKLET A 6/2011. (VII.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Művi értékvédelem -helyi védelem****2.1 Helyi védett épületek, építmények**

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Széchenyi u. 34.	360/1	Óvoda
2.	Széchenyi u. 38.	357	Plébánia
3.	Széchenyi u. 65.	44/2	Lakóház
4.		196	Pince-présház
5.	Petőfi S. u.	231	Pince-présház
6.	Szomori út	1007	Pince-présház
7.	Petőfi S. u.	272	Pince, gazdasági épület
8.	Rákóczi u.	385	Pince
9.	Rákóczi u.	386	Pince
10.	Külterület	03	Mária kápolna
11.	Külterület	03	Szent Vendel kápolna
12.	Szomori út	1011	Kőkép
13.	Széchenyi I. u.	318/1	Kőkereszt
14.	Rákóczi F. u.	317/3	Kőkereszt
15.	Petőfi S. u.	285/1	Kőkereszt
16.	Petőfi S. u.	191	I. világháborús emlékmű
17.	Petőfi S. u.	191	II. világháborús emlékmű
18.	Külterület	03	Kőkereszt

2.2 Helyi utcakép-védelem:

2.2.1. Széchenyi István utca keleti szakaszának északi oldala:

335/2, 336/1, 337/1, 338, 341/1, 342/2, 343/2, 344/1, 345/1,2, 346, 348/2,3, 349, 352/2, 353/2, 354, 356/2, 357, 359, 360/1 hrsz

2.2.1. Szomori út középső szakaszának déli oldala:

95-105 hrsz

3. MELLÉKLET A 6/2011. (VII.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Sajátos jogintézmények

3.1 Elővásárlási jog

3.1.1. Településközpont központi intézményeinek fejlesztése érdekében: 9/1, 23 hrsz

3.1.2. Komplex közösségi tér létesítése a Szomori út mellett:

- sportpálya céljából: 160/1,2, 161, 164, 165/1,3 hrsz
- közpark céljából: 167/2, 173/2 egy része, 174 egy része, 175, 177, 178, 179 egy része, 181/1 egy része, 184 egy része, 185/2 hrsz

3.1.3. Biogazdálkodási forma meghonosítása érdekében: 109, 111-136, 138-148, 150, 152-156, 158 hrsz

3.1.4. Önkormányzat által indukált gazdasági fejlesztés érdekében: 078/4-9 hrsz vagy 058/28 hrsz Szabályozási terven jelölt része

3.1.5. Szennyvíztisztító létesítése érdekében: 078/10 hrsz

3.1.6. Véderdő létesítése érdekében:

- 058/18 és 058/10-12,16 hrsz-ú területek szabályozási terven jelölt részén
- 047/4 hrsz-ú terület szabályozási terven jelölt részén

3.1.7. Pincegazdálkodás hagyományainak folytatása érdekében: 1015 hrsz

3.2 Beültetési kötelezettség

3.2.1. Gksz1 jelű övezetben a078/4-9 hrsz-ú területeken, az Úúnyi patak mentén 25 m széles sávban

3.2.2. Gip-e jelű övezetben a telekhatár mentén 10 m széles sávban

3.2.3. K-bg jelű övezetben a lakóterület mentén 15 m széles sávban (109, 111-136, 138-148, 150-156 hrsz)

3.2.4. K-mü1 jelű övezetben a belterülettől keletre az út mellett 15 m széles sávban (058/7 hrsz)

4. MELLÉKLET A 6/2011. (VII.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

SZT-1 jelű Belterületi Szabályozási Terv



5. MELLÉKLET A 6/2011. (VII.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

SZT-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv

1.SZ. FÜGGELÉK

Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

 Építési hely
 Épület

2.SZ. FÜGGELÉK**Művi értékvédelem - országos védelem**

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint Máriaalom országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Műemlék törzsszáma	Műemléki környezet hrsz
1.	Petőfi S. u. 164.	232	<i>Pince-présház (Tájház)</i>	10824	201, 230-233, 235, 270/1,2,
2.	Széchenyi u.	318/1	<i>R.k. templom</i>	2497	20-24, 27, 317/2,3,15, 318/2, 352-357,
3.	Széchenyi u. 25.	22/1	<i>Lakóház</i>	2498	
4.	Széchenyi u. 28.	353/2	<i>Lakóház</i>	2499	

3. SZ. FÜGGELÉK**Régészeti területek**

Ssz.	Lelőhely neve	KÖH azonosító	Hrsz
1.	Máriaalompuszta - Török-kút	2372	0104/1-2
2.	Csabai úti dűlő	2373	0104/5
3.	Présházi földek	2374	206/2, 02/1-4
4.	Tsz major (Trettplatz dűlő)	2375	058/24, 26-27, 058/7
5.	Homokbánya	2376	095/3
6.	Grosse Wiesen	2377	0109/1; 02/4
7.	Béka-hegy	2378	0107/3
8.	Grosses feld (Nagy föld; Ördög-völgy)	2379	047/4, illetve kiterjedhet a 407, 408, 411, 414, 415, 416/1, 419, 421. sz.
9.	Hanfäcker (Kakas-föld)	2380	94-148
10.	Kolostor-hegy	2381	095/11-14
11.	Friedhofs Äcker - A Béke utca keleti meghosszabbításában	-	058/20
12.	Trettplatz - lpartelep	-	058/28, kapcsolódó régészeti érdekű terület: 078/2-6
13.	Úny - Órló úti dűlő	-	zárkert

4. SZ. FÜGGELÉK**Természeti értékek****4.1 Ex lege védett értékek, források**

4.1.1. Török-kút 0104/1 hrsz

4.1.2. Kőszikla forrás 0148/1 hrsz

4.2 Natura 2000 területek

4.2.1. Epöli szarmata vonulat:

040/2, 040/3, 040/4, 041/1, 041/3, 041/4, 042, 047/4b, 047/4c, 0196, 0198/1, 0198/2, 0203/1, 0203/2, 0203/3, 0204.

4.2.2. Kirvai löszgyepek:

04/1, 04/2, 05, 07, 010, 011/1, 011/2, 011/3, 011/5, 011/6, 012/2, 012/3, -012/10, 012/11, 012/12, 012/13, 0104/8, 0104/9, 0109/4, 0119/1, 0125/3, 0125/4, 0128, 0129, 0134, 0144/4, 0144/5, 0144/6, 0145.

5. SZ. FÜGGELÉK

KÖZMŰVEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű 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	1,0	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	-

1) **Vízellátás - tűzvédelem**

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- D 300 mm-ig 3,0 m
- D 301-700 mm-ig 5,0 m.

2) **Szennyvízelvezetés**

Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m,
Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m

3) **Csapadékvíz elvezetés**

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) **Gázvezeték hálózatok**

A biztonsági övezet:

- Nagyközépnomású hálózatoknál: 5,0 - 5,0 m
- Középnomású hálózatoknál: 4,0 - 4,0 m
- Gáznyomás-szabályozó berendezésnél: 10,0x10,0 m-es terület.

A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező! Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot és az egyéb közművezetésektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.

5) **Villamosenergia - hálózatok**

Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve külterületen 2,5- 2,5 m belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 - 1,25 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 - 1,0 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve 0,5 - 0,5 m távolságig terjed.

Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mért 1,0-1,0 m távolságig terjed.

A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranzformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet. az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve 5,0 m.

6) **Távközlési - hálózatok**

Föld feletti távközlési légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

6. SZ. FÜGGELÉK

Mintakeresztszelvények

7. SZ. FÜGGELÉK

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ADATLAPOK

8. SZ. FÜGGELÉK

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Beépítettség: a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
2. Birtokközpont: A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 68. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
3. Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.
4. 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).
5. Építési vonal: az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.
6. Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
7. Helyes mezőgazdálkodási gyakorlat: célja a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése oly módon, hogy biztosítani lehessen a növények optimális tápanyagellátását, valamint a talajok termékenységének fenntartását, ugyanakkor be kell tartani a trágyázásra, trágyakezelésre, erózióvédelemre, öntözésre vonatkozó előírásokat.
8. 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 időnyelleggel, folyamatos napi üzemeltetéssel, megszakítás nélkül szálláshelyszolgáltatást nyújt.
9. Kerti építmény: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, díszkút, emlékmű, szobor, pergola pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz.
10. Kialakult telek: Azon tömbbe tartozó építési telkek vagy telkek összessége, amelyek felosztása már megtörtént, tovább nem oszthatók, telekalakítás telekegyesítésen kívül nem végezhető. Telekhatárkorrekció esetén az érintett telek területe maximum 10%-ban módosulhat.
11. Közkert: 1ha- nál kisebb területű közcélú zöldterület
12. Közpark: 1 ha- nál nagyobb területű közcélú zöldterület
13. Látványterv: A látványterv tartalmazza a létesítmény környezetének - a tájak esztétikai minősítése című MSZ 20372:2004 szerinti - tájlesztétikai vizsgálatát, a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő fotódokumentációt (fotómontázst, makettfotót) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséből következő, azt kellően szemléltető méretarányban, égtájjelöléssel.
14. Melléképület: fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
15. Mezőgazdasági birtoktest: Egy mezőgazdasági birtokközpont-hoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.
16. 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.

17. Tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

18. Tanyatelek: A település területén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás) céljára létesített lakó és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi számú földterület együttese.

19. Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.

20. Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.