

ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYOZÁSI TERV

Megrendelő:

Előszállás Nagyközség Önkormányzata
2424 Előszállás, Fő tér 3 Tel/fax: 00 36 25/484 802

Tervezők:

Generáltervező:
Pomsár és Társai Építész Iroda kft.
1065 Budapest, Nagymező u. 25. Tel/fax: 00 36 (1) 3318494
e-mail: pomsart@axelero.hu

Településtervezés:
Tapolczai Tiborné okl. építészmérnök, városrendezési szakmérnök TT-1 01-2320/01
Hambek Zoltán okl. építészmérnök E2 01-4201/2
Gyenizse Margit építészmérnök

Tájrendezés, környezetalakítás:
Dudás Judit okl. környezet- és tájgazdálkodási agrármérnök

Közlekedés:
Wettstein Miklós okl. közlekedési-építőmérnök K-1 1/01-2317

Közművek:
Kováts János okl. építőmérnök V3a-1/01-2448

Régészet:
Dr. Torma István régész 2.2.2/19/2002. Sz-20/2002.(NKÖM)

.....
Tapolczai Tiborné Városov Péter
ügyvezetők

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	
Előlap – tervezők felsorolása	3
Tartalomjegyzék	4

SZABÁLYOZÁSI TERV - LEÍRÁS:

ELŐZMÉNYEK	6
A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE	6
A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI	6

II.RENDELET (Előszállás község Önkormányzata Képviselő testületének/2004..... sz. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról):	11
---	----

<u>I. Fejezet:</u>	<u>Általános előírások</u>	11
	1.§ A rendelet hatálya	11
	2.§ Az előírások alkalmazása	11

<u>II. Fejezet:</u>	<u>Területfelhasználás</u>	13
	3.§ Közigazgatási határ bel,-és külterület	13
	4.§ Területfelhasználási egységek	13

<u>III. Fejezet:</u>	<u>Általános területfelhasználási követelmények</u>	13
	5.§ A föld védelme	15
	6.§ A levegő védelme	15
	7.§ A felszíni és felszín alatti vizek védelme	16
	8.§ Zaj és rezgésvédelem	16
	9.§ Táj és természetvédelem	17
	10.§ Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás	17
	11.§ Közművek	18

<u>IV. Fejezet:</u>	<u>A telekalakítás és a létesítmények elhelyezésének általános érvényű előírásai</u>	19
	12.§ Telekalakítás	19
	13.§ Építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások	19
	14.§ Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások	21
	15.§ Közterületek kialakítása, használata	22
	16.§ Védőterületek	22
	17.§ Reklámok, hirdetőablak	22
	18.§ Kerítések	23

<u>V. Fejezet:</u>	<u>Építési övezetek, övezetek egyedi előírásai</u>	24
	Beépítésre szánt területek övezetei	
	19.§ Falusias lakóterületek	24
	20.§ Vegyes területek	26
	21.§ Gazdasági területek	26
	22.§ Különleges területek	28

Beépítésre nem szánt területek övezetei

23.§	Közlekedési területek	29
24.§	Zöldterületek	31
25.§	Erdőterületek	31
26.§	Mezőgazdasági területek	33
27.§	Vízgazdálkodási terület	33
VI. Fejezet:	<u>Értékvédelem</u>	36
28.§	Művi értékvédelem	36
29.§	A település természeti,- és táji értékei	37
VII. Fejezet:	<u>Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere</u>	
30.§	Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere	38
VIII. Fejezet:	<u>Záró rendelkezések</u>	
31.§	Alkalmazási és záró rendelkezések	39

FÜGGELÉK

1. sz. függelék: A HÉSZ háttérét képező jogszabályok

2. sz. függelék: Művi értékvédelem

- (1) Műemlékek
- (2) Műemléki környezet
- (3) Helyi védelemre javasolt épület
- (4) Helyi védelemre javasolt építmény – szobor
- (5) Régészetiileg nyilvántartott területe
- (6) Régészeti érdekű területek

3. sz. függelék: Természet és tájvédelem

- (1) Országos védelemre tervezett területek
- (2) Helyi védelemre tervezett területek

4. sz. függelék: Sajátos jogintézmények

- (1) Változtatási tilalom alá eső területek
- (3) Elővásárlási joggal terhelt területe

5. sz. függelék: Sajátos jogintézmények

Értelmező rendelkezések

MELLÉKLET:

TERVLAPOK

SZ-1/M2	—————Előszállás község Szabályozási Terve belterület	m=1:2000
SZ-2/M2	Előszállás község Szabályozási Terve belterület	m=1:2000
SZ-3/M2	Előszállás község Szabályozási Terve belterület	m=1:2000
SZ-4/M2	Előszállás község Szabályozási Terve belterület	m=1:2000
SZ-5/M2	Előszállás község Övezeti térképe	m=1:10000

SZABÁLYOZÁSI TERV – LEÍRÁS

ELŐZMÉNYEK

Előszállás Településszerkezeti Terve, jelen Helyi Építési Szabályzata és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együtt került kidolgozásra.

A Szabályozási Terv döntései - számos törvény és rendelet mellett - a következő fő alappilléreken nyugszanak:

- Építési törvény - 1997. évi LXXVIII. tv.
- OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv
- Fejér Megye Területrendezési Terve 2001
- Előszállás Településfejlesztési Konceptió 133/2004.(XII.14.) ÖKtH
- Előszállás Településszerkezeti Terv 134/2004.(XII.14.) ÖKtH

A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE

A terv a következő dokumentumokból áll:

- Szabályozási Terv - Leírás
- Helyi Építési Szabályzat - önkormányzati rendelet
- Függelék (tartalomjegyzék szerint)
- Mellékletek (tartalomjegyzék szerint)

Az alaptérképeket 1:10000 és 1:2880-as léptékben a Fejér Megyei Földhivatal bocsátotta rendelkezésünkre, ezek szkenneléssel kerültek digitális feldolgozásra. A Szabályozási Terv AutoCAD programmal készült.

A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI

Előszállás a prognosztizált fejlődés-fejlesztés mellett olyan település legyen, amely

- megfelelő környezet biztosításával helyet ad környezetkímélő ipari és mezőgazdasági feldolgozó vállalkozásoknak,
- műemlékeivel, értékes régi épületeivel, környezetminőségével és táji értékeivel marasztalja az itt élőket, vonzza a letelepedni vágyókat, valamint az idegeneket,
- a meglévő település-karakterének megőrzésével fejleszti tovább a falu területét,
- munkalehetőség tekintetében elsősorban a közeli városok foglalkoztatási lehetőségein kívül támogatni kívánja a helyi ipari, mezőgazdasági fejlesztéseket is,
- kiegyensúlyozottan fejlődő, a fenntarthatóság és minőség elvein nyugvó, versenyképes település,
- lakossága számára hosszú távon is tiszta, rendezett, élhető lakó- és munkakörnyezetet biztosít

E célok megvalósításához nyújt segítséget a szabályzat a következő főbb részletekkel:

- lakóterületi fejlesztések szabályozása,
- a gazdasági tevékenységek céljára szolgáló területek szabályozása,
- településközpontok kialakítása,
- az épített és a táji értékek védelme,

E szempontok követése jelenti a Szabályozási Terv vezérfonalát, és ennek érdekében kerül megalkotásra a korszerű jogszabályi környezet.

ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

Az engedélyköteles munkák körét bővítettük.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- LAKÓTERÜLET:

A község belterülete falusias lakóterület, mely építési övezet az új beépítésű területeken is érvényes lesz. Több ütemben a jelentkező keresletnek megfelelően az Árpád út és Petőfi út közötti magaslaton tömbfeltárással, a magaslatra felkúszó mély telkek megosztásával hosszú távon 41,4ha-on 193 telek alakítható ki, mely messzire több a pillanatnyi igénynél.

- VEGYES TERÜLET:

A településközpont a Balatoni út mentén, két egymástól független területen alakult ki, megosztott funkcióval:

- a vasútállomás térségében a jelenleg akként működő és a belterületbe vont területen intézmény, kereskedelmi, szolgáltató jelleggel
Terület: cca. 2,8 ha, melyből 0,95 ha fejlesztési terület,
Beépíthető szintterület: cca. 13.440m²
- a templom és apátság térségében elsődlegesen oktatási, kulturális, idegenforgalmi funkcióval.
Terület: cca. 5,2 ha, melyből 0,95 ha fejlesztési terület,
Beépíthető szintterület: cca. 19.000m²

A településközpontokban a beépítés intenzitásának növelésével, a közterületek (utcák, parkok) igényes fejlesztésével, zöldfelület mennyiségének növelésével, a meglévő hagyományokhoz alkalmazkodva szeretné a szabályozás a funkcionális szerep mellett a központi karaktert megteremteni.

- GAZDASÁGI TERÜLET:

Kereskedelmi, szolgáltató területek részben a volt mezőgazdasági majorok területének, részben a belterületen már meglévő üzemi területek, valamint az ott meglévő technológiai folyamatok legalizálásával, azok fejlesztési lehetőségének biztosításával jönnek létre, de jelöltünk ki a 61-es út mentén az autópálya közelében új fejlesztési területet környezetbarát gazdasági tevékenységek számára.

- Belterületen új gazdasági terület a Balatoni út mellett a belterület K-i határa mentén logisztikai funkcióval
Terület: cca.3,2ha
Beépíthető szintterület: 3.200m²
- Külterületen a dunaföldvári csomópont közelében a 61-es út mentén környezetbarát ipar, logisztika számára
Terület: cca. 20.6ha
Beépíthető szintterület: 74.160m²

- KÜLÖNLEGES TERÜLET

A meglévő különleges területek a temető, a sportpálya, a települési szilárd és folyékony hulladéklerakó. Ezek jelenlegi funkciójuknak megfelelően tovább működnek, a hulladéklerakók területét bezárásuk után rekultiválni kell.

A különleges területek új fejlesztési elemeként jelennek meg a rekreációs területek:

- belterületen a kulturális, oktatási településközpont turisztikai célú fejlesztésének kiegészítéseként a megkutatott melegvízre épülve egy szabadidős, idegenforgalmi terület, mely területre a pontos igény kialakulása után Részletes Szabályozási Terv készítenőd
Terület: cca.6,5ha
- külterületen a 61-es út mellett a horgásztóra települve a turizmust kiszolgáló terület
Terület: cca. 3,0ha
Beépíthető szintterület: 1.500m²

- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A meglévő úthálózat szélesítését csak különösen indokolt esetben, és a megvalósíthatóság reális esélye esetén irányozza elő a szabályozás. Az új utcákat az OTÉK előírásai szerint alakítja ki a terv. Kerékpáros útvonal a 6-es út mentén épül ki a Tisza-Balaton országos útvonal részeként, a település területén a kerékpáros közlekedésre a belterületi utcákat és a dűlőutakat használjuk fel.

Parkolók kijelölésére kerül sor gépkocsiforgalmat vonzó intézmények előtt. (Ilyenek a temető, a sportpálya, a Polgármesteri Hivatal, iskola, óvoda, templom, cisztercita rendház stb.)

A külterületi területfejlesztéseket és települések közötti kapcsolatokat figyelembe véve nagy távlatban javasoljuk kiépíteni a szélerőműhöz vezető utakat, valamint a Róbert-völgy útjának összekötő szakaszát Nagykarcsony felé.

- ZÖLDTERÜLET

Az ökológiai hálózat folytonosságának biztosítása érdekében a belterületen cél a patakok, árkok melletti mélyfekvésű területek zöldfelületeinek megtartása, hálózattá kiegészítése. A parkok területét növeltük részben a települési parkként kezelendő Cifrakertet karéjózó zöldterülettel, részben a lakóterületi fejlesztést kiszolgáló közparkokkal.

- ERDŐTERÜLET

A település területén lévő kisterületű erdő döntően véderdő, bővítését is véderdőként tervezzük.

- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Funkciójukban megmaradnak az általános és kertes mezőgazdasági területek. A természetvédelmi területekre és ezek védőzónájába eső szántók és legelők korlátozott használatú mezőgazdasági területté válnak, okszerű, és a természetesen előforduló élőlényeket nem károsító vegyszerhasználatú gazdálkodás folytatható rajtuk.

Kelemenhalmon szélerőmű park kialakítására nyújt lehetőséget az új övezeti átsorolás.

- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A település meglévő vízgazdálkodási területeinek fejlesztését nem terveztük, de folyamatos karbantartásuk elengedhetetlen.

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Az egyes építési övezetekben, övezetekben alkalmazott előírásokkal azt a célt tűzi maga elé a szabályzat, hogy az eddigi laza településszerkezet megőrzését elősegítse, megakadályozza a túlépítést, a besűrűsödést, segítse elő a hagyományos beépítés,- és formaelemek alkalmazását.

TELEKTERÜLET

A lakóterületeken a meglévő nagytelkes telekstruktúrához igazodik a kialakítható teleknagyság. A gazdasági területeken nagyobb méretet ír elő a szabályzat

BEÉPÍTÉSI MÓD

Az általánosan jellemző oldalhatáros beépítési módtól a nagyobb méretű telkeken - vegyes területek, gazdasági területek, különleges területek, park, mezőgazdasági területek - tér el a szabályzat és alkalmaz szabadon álló beépítési módot is.

BEÉPÍTHETTSÉG

A beépíthetőségnek több korlátja van.

- A megengedett általános beépítési százalék a faluhelyen jellemző 30%, melyet a központban, egyes gazdasági területeken 40%-ra növel a terv. A sportterületen 10, temetőben 5 % a legnagyobb beépítettség. A beépítésre nem szánt területeken (mezőgazdasági terület, erdő, zöldterület) a megengedett beépítettséget az OTÉK előírásai határozzák meg.
- Másik korlátot képeznek az egy-egy épületre vonatkozó négyzetméter határok. Ennek oka, hogy a százalékos számítás nagy telkek esetében egy (elsősorban lakó-) épülettömegre túl nagy méreteket adna, és az így létrejövő épületek méreteikkel erősen elütnének a falusias településképtől.

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

Az alsó határ 3-3,5 méter körül van, kivéve a temetőket, zöldterületeket, mezőgazdasági területeket, ahol alacsonyabb épületeket, terepszintre engedett tetőket is lehet építeni. A felső határ általában 4,5 m, kivéve a vegyes, gazdasági, temető, rekreációs és sportterületet, ahol magasabb a megengedhető legnagyobb építménymagasság (6,5 m, 7.5m, 10.5m)

KÖZMŰVESÍTETTSÉG

A belterületen az építés feltétele a teljes közművesítettség. A csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztárolás megengedhető. Külterületen közműpótlók elhelyezése is megfelel. Szikkasztás mindenütt tilos.

ZÖLDFELÜLETEK

Az előírt legkisebb zöldfelület arányban áll a megengedett legnagyobb beépítettséggel.

KÖRNYEZETTERHELÉS

A környezetterhelési határértékek tekintetében a lakóterületre a magasabb jogszabályban előírt adatokat kell alkalmazni, ezeket nem ismétli meg a szabályzat.

TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS

Ez azonos, vagy kicsit nagyobb a megengedett beépítettségénél. Temetőben, sportterületen, zöldterületen, erdőben nem lehet terepszint alatti beépítést kialakítani.

VÉDELMI KATEGÓRIÁK

Helyi védelemre kijelölt objektumokat az Örökségvédelmi Hatástanulmány alapján fogadtuk el

TELEKALKITÁS

Az új lakóterületeken az egész területre egyszerre kell telekalakítási tervet készíttetni.

ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
a 13/2006. (IV.25.) sz., 12/2009. (IX.01.) sz., 14/20011.(XII.01.) és sz. Ökt. rendeletekkel
MÓDOSÍTOTT
15/2005. (XI.01.) számú önkormányzati rendelete
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

ELŐSZÁLLÁS Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló – többszörösen módosított - 1990. évi LXV. Tv. (továbbiakban Ötv.) 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. CXV tv-el módosított 1997.évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontjában, illetőleg a 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva, a Előszállás Helyi Építési Szabályzatáról szóló alábbi rendeletet alkotja, és hagyja jóvá az annak mellékletét képező Szabályozási Tervet.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.
A rendelet hatálya

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére.
- (2)¹ A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, és együtt alkalmazandó a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező SZ-1/M2; SZ-2/M2; SZ-3/M2; SZ-4/M2 Szabályozási Tervvel és SZ-5/M2 övezeti térképpel.
- (3)² A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési telket kialakítani, általában bármely létesítményt, építményrészt, épületegyüttest (a műtárgyakat is ideértve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, helyreállítani, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt építési munka) használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt kiadni csak az Étv-nek, az OTÉK – 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletnek, 46/1997 (XII.29.) KTM sz. rendeletnek, a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendeletnek és az általános és egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, valamint a jelen szabályzat és a szabályozási terv rendelkezéseinek megfelelően, ezek együttes alkalmazásával szabad.
- (4)³ Az építési engedély nélkül végezhető építési, illetőleg a bontási engedély nélkül végezhető bontási munkát is csak a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat, továbbá az általános érvényű kötelező építésügyi és más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemléki és természetvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzést biztosító stb.) előírások megtartásával szabad végezni. E rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési munkák jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

¹ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 1. §. (1)

² 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 1. § (3)

³ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 1. § (4)

2.§. Az előírások alkalmazása

- (1)⁴ A szabályozási terven a területek rendeltetésszerű felhasználása, a telekalakítás és létesítmények elhelyezése során kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) a szabályozási vonalat
 - b) a telkek kialakítására vonatkozó méreteket (terület, szélesség)
 - c) a beépítési módot,
 - d) a legnagyobb beépítési százalékot
 - e) a legnagyobb építménymagasságot
 - f) a zöldfelület legkisebb mértékét
 - g) a beépítés közművesítési feltételeit
 - h) környezetterhelési határértéket
- A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.
- (2) A beépített tömbökben az övezetek közötti határvonal a telek mélységének irányába, az övezetekre meghatározott telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően telekhatár kiigazítás céljából a terven jelölthöz képest elmozdítható.
- (3)⁵ Az (1) bekezdésben nem szereplő szabályozási elemeket irányadónak kell tekinteni, így azok a terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.§. Közigazgatási határ, bel- és külterület

- (1) A terület közigazgatási határvonalát a Szabályozási Terv rögzíti.
- (2) A terület bel-és külterületre tagolódik. A belterületi határvonalat a képviselőtestület a Szabályozási Terv szerint állapítja meg.
- (3) Területet belterületbe vonni a meglévő belterülethez csatlakozóan, ütemezetten, az igénybevételeknek megfelelően, a jogszabályokban előírt eljárásoknak megfelelően lehet.

4.§. Területfelhasználási egységek

- (1) Az érintett tervezési terület beépítési szempontból
- a) beépítésre szánt (beépített, vagy további beépítésre kijelölt) és
 - b) beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2)⁶ Beépítésre szánt területek és ezek építési övezetei

⁴ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 2. § (1)

⁵ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 2. § (2)

⁶ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 2. § (1)

a)	<u>Lakóterület (L)</u> <u>falusias lakóterület</u>	<u>Lfk-1, Lfk-2, Lfk-2.1, Lfk-3, Lfk-4, Lfk-5, Lfk-5.1, Lf-1, Lf-2</u>
b)	Vegyes terület (Vt) településközpont vegyes terület (igazgatás, szolgáltatás, kereskedelem) településközpont vegyes terület (oktatás, kultúra, vallás)	Vt-1 Vt-2
c)	<u>Gazdasági terület (Gksz)</u> <u>kereskedelmi-szolgáltató terület</u>	<u>Gksz-1, Gksz-2</u>
d)	<u>Különleges terület (K)</u> rekreációs terület sportolási célú terület temető szennyvíztisztító területe <u>közmű terület</u> <u>mezőgazdasági üzemi terület</u> <u>szociális terület</u>	<u>Kre-1, Kre-2, Kre-3</u> <u>Ksp</u> <u>Kte</u> <u>Ksz</u> <u>Kkm</u> <u>Kmü</u> <u>Kszoc</u>
(3) Beépítésre nem szánt területek és azok övezetei		
a)	Közlekedési területek (Kö) utak, utcák, terek vasút	Köu Kök
b)	Zöldterületek (Z) közparkok	Zkp
c)	Erdőterületek (E) gazdasági, erdők védelmi erdők talajvédelmi erdők	Eg Ev Evt
d)	Mezőgazdasági területek (M) általános mezőgazdasági terület korlátozott használatú mezőgazdasági területek kertes mezőgazdasági terület alternatív energia termelésre is hasznosítható mezőgazdasági terület	Má Mák Mk Máe
e)	Vízgyűjtőterületek (V) folyókák és állóvizek medre, hullámtere és parti sávja közélcélú nyílt csatornák árkok, vízjárta területek vízbeszerzési terület	V Vá Vb

III. FEJEZET ÁLTALÁNOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEK

5.§. A föld védelme

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a termőréteg összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahaznosításáról az építető köteles gondoskodni az alábbiak szerint:
- a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarás, füvesítés, nedvesítés),
 - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni,

- feleslegesen maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (2) A telkek terepszíntje kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen a talaj erózióvédelme és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (3) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (4) A községben területfelöltésre csak környezetre ártalmatlan, inert anyagok használhatók fel.
- (5) A roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket (bányaterületeket, ahol a művelés megszűnt) rekultivációs terv alapján kell helyreállítani, feltételezhető szennyezés esetén előzetes talaj- és talajvízvizsgálatokat kell végezni.
- (6) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig az eredeti művelési ágnek megfelelően kell hasznosítani.

6.§.

A levegő védelme

- (1) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a mindenkor hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni, ezzel járó új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (2) A légszennyező létesítmények felsőbb jogszabályokban megadott, megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni.
- (3) Új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.
- (4) A területen zavaró környezeti hatású, bűzzel járó területhasználat nem folytatható.
- (5)⁷ **Gazdasági területek határán, amennyiben az lakóterülettel határos, a telken belül a kerítés mentén védelmi célú zöldsáv telepítendő háromszintes növényállomány kialakításával, tájra jellemző őshonos fá- és cserjefajok felhasználásával az alábbi szélességgel:**
 - a) újonnan kialakítandó telektömbök esetében 15,0m,**
 - b) kialakult beépítésnél 10,0m**
- (6) Az allergén gyomok elterjedésének megakadályozása érdekében a növényzettel fedett területeket gyommentesen kell tartani.

7.§.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján „érzékeny terület”, B.

⁷ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet

- (2) Szennyvíz a kiépítendő közcsatorna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető, az ettől eltérő minőségűeket a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani.
- (3) A település teljes területén a szennyvizek szikkasztása tilos. A szabálytalan szennyvíztárolókat zárt szennyvíztárolókkal kell kiváltani.⁸
- (4) Csapadékvizek élővíz vagy csapadékvíz befogadóba történő vezetése a vonatkozó jogszabályi előírások értelmében csak szennyvíztől mentesen történhet.
- (5) Szennyezett burkolatról, felületről történő csapadékvíz-elvezetés esetén a befogadóba vezetés előtt a vizet olaj- és hordalékfogó műtárgyon keresztül kell átvezetni.
- (6) A belterületen új épületet létesíteni, meglévő épület funkcióját megváltoztatni csak a keletkező szennyvizek a kiépítendő közcsatorna hálózatba történő elvezetésével lehet. Belterületen a csatornahálózat kiépítéséig, külterületen állandóan a közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (7) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (8) A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani.
- (9) A természetes vízfolyások, patakok, árkok, mesterségesen kialakított csatornák mellett 6-6 méteres sáv vízügyi védőterületként kialakítandó vagy meghagyandó.
- (10) A természetes és természetközeli álló- és folyóvizek partjától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása tilos.
- (11) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.
- (12) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse.

8.§.

Zaj- és rezgésvédelem

- (1) A hatályos jogszabályok előírásaival megállapított zaj és rezgésvédelmi határértékeket meghaladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja.
- (2) A lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai – forgalomcsökkentési - módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöld-sáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik

⁸ [12/2009.\(XI.1.\) Ökt. rendelet 4.§ \(1\)](#)

- (3) A lakóterületi zajos útszakaszok mentén az épületek védendő homlokzatának felújítása során hanggátló falazóanyag, szigetelés és nyílászárók elhelyezése szükséges. Ugyanez vonatkozik új épület védendő homlokzatára is.
- (4) Megengedett határértékek lakóterületen:
lakó:.....éjjel:45 dB nappal:55 dB
lakó átmenő forgalmú utak mentén:éjjel:50 dB nappal:60 dB
lakó országos főút menténéjjel 55 dB nappal 65 dB

9.§.

Táj- és természetvédelem

- (1) A védett vagy természeti területeken új építmény, nyomvonalas létesítmények és berendezések csak a természeti értékek sérelme nélkül, a természetvédelmi hatóság engedélyével helyezhető el.
- (2) A természeti vagy védett területeken meglévő létesítmények csak az értékek károsítását kerülő módon használhatók és tarthatók fenn.
- (3) Lakó és vegyes övezetben biztosítani kell az utak melletti a tájnak megfelelő összetételű honos, vagy gyümölcsfákból álló fasor kialakítását.
- (4) Erdő művelési ágban lévő erdőterületeket érintő igénybevétel esetén, az erdőtörvény és a végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint előzetesen az erdészeti hatóság engedélyét be kell szerezni.
- (5) Védett természeti területen a meglévő erdő, gyeperdő, rét-legelő és nádas művelési ágban lévő használati mód intenzívebbé módosítása tilos.
- (6) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani természet-közeli állapotukban.
- (7) Véderdő és védelmi célú zöldsávok telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.
- (8) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítása, meglévő telek feltöltése, burkolása tilos.

10.§.

Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

- (1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer az önkormányzat gondoskodik saját hatáskörében, vagy általa megbízott, a tevékenységre engedéllyel rendelkező szervezet útján.
- (2) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról illetve ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek (tulajdonosnak) a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia. Veszélyes hulladék ideiglenesen csak 1 évig tárolható a keletkezés helyén.

- (3) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladék gyűjtéséről, tárolásáról, illetve égetéséről külön helyi rendelet rendelkezik.
- (4) A település bel- és külterületén, a közterületeken hulladék lerakása tilos. A meglévő illegális lera-kókat fel kell számolni és a területet rekultiválni kell. A talaj vagy a talajvíz szennyezettsége esetén a szükséges kármentesítést a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítési terv alapján el kell végezni.

11.§. Közművek

- (1) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványok, ágazati és eseti üzemeltetói előírásoknak megfelelően kell elhelyezni az adott szabályozási szélességeken belül.
- (2) A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok, jelenleg az MSz7487/2-80 „Közmű és egyéb vezetékek elrendezése közterületen” előírásait kell figyelembe venni.
- (3)⁹ A település belterületén bármilyen építményt igény szintjének megfelelően csak részleges közmű-
vesítéssel szabad elhelyezni. A szennyvízelvezető rendszer kiépüléséig, átmeneti jelleggel a zárt
rendszerben való gyűjtés-elszállítás engedélyezhető. A szennyvízcsatorna megépülése után az
ingatlanok közüzemű vezetékhez történő csatlakoztatását haladéktalanul meg kell oldani.
- (4)¹⁰ A területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a
védendő létesítménytől 100m-nél nagyobb és 5m-nél kisebb nem lehet.
- (5)¹¹ A község területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesít-
hető. A locsolás csak talajvízből valósítható meg, rétegvízből nem engedélyezhető.
- (6)¹² A felszíni vizek minősége védelmében, a vonatkozó jogszabályban, valamint a szennyvizek kibo-
csátási határértékeiről, az alkalmazási szabályairól szóló rendeletben előírtakat kell figyelembe
venni.

⁹ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5.§ (1)

¹⁰ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5.§ (2)

¹¹ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5.§ (3)

¹² 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5.§ (4)

- (7)¹³ Gázellátó rendszerek létesítése esetében a vonatkozó szabvány és rendelet előírásait be kell tartani. Nagyközépnomású vezetékek védőtávolsága épületektől 5-5 m, középnomású vezetékek-nél ez az érték 4-4 m.
- (8)¹⁴ A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat a vonatkozó rendelet szerint kell megállapítani.
- (9) A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.
- (10)¹⁵ A távközlési létesítmények elhelyezési területét, műszaki kialakítását, elhelyezés engedélyezését a vonatkozó rendeletek szabályozzák.
- (11) Hírközlési létesítmények közül önálló antennatartó szerkezet (torony), 4 m²-nél nagyobb alapterületű távközlési létesítmények, szekrények csak a vonatkozó rendeletek betartásával, építési engedély alapján helyezhetők el.
- (12) Az új beépítések vezetékes távközlési hálózata lehetőség szerint földkábeles kiépítettségű legyen.
- (13)¹⁶ Új út építésekor, illetve felújításakor a meglévő közművek szükség szerinti rekonstrukciójáról gondoskodni kell, tekintettel a távlatban jelentkező igények kielégítésére is.
- (14)¹⁷ Új út építése kizárólag a csapadékvíz elvezetési tervek megléte esetén engedélyezhető. Az utak víztelenítését szolgáló rendszereket a befogadókig kell elvezetni, hidraulikai méretezés alapján.
- (15)¹⁸ A meglévő és a tervezett beépítések - fejlesztések figyelembe vételével el kell készíteni a település teljes közigazgatási területének egységes szerkezetbe foglalt vízrendezési tervét.
- (16)¹⁹ A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat szilárd burkolattal kell ellátni, a keletkező csapadékvizeket olaj - iszapfogó műtárgyon kell átvezetni. A tisztítás hatásfoka feleljen meg a mindenkori szabályozásban foglaltaknak
- (17)²⁰ A meglévő nem közterületén vezetett közüzemű ellátó vezetékek, vízelvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalokban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell, jegyezteti.
- (18)²¹ Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték a földben nem maradhat.

¹³ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (5)

¹⁴ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (6)

¹⁵ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (7)

¹⁶ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (8)

¹⁷ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (9)

¹⁸ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (10)

¹⁹ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (11)

²⁰ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (12)

²¹ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (13)

(19) ²²Az új beépítésű területek közműellátó létesítményeit előközművesítés keretében kell kiépíteni.

IV. FEJEZET A TELEKALKÍTÁS ÉS A LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSAI

12.§. Telekalakítás

- (1) Újonnan beépülő tömbökben telek csak abban az esetben alakítható, ha az így létrejövő telkek területe a tömbben és az övezetben előírt minimális telekterületet eléri. Az új telek mérete az övezeti minimumtól geometriai szükségszerűség miatt legfeljebb 5%-al térhet el.
- (2) ²³ A legkisebb telekszélesség
a) újonnan beépülő övezetekben 16m,
b) kialakult beépítésnél az eredeti telekstruktúrához történő illeszkedés céljából 14m.
- (3) Az Lfk jelű övezetekben telekalakítás csak a rendelet vonatkozó előírásait betartva lehetséges, és akkor, ha a kialakuló telkek beépítettsége az övezetre vonatkozó előírásoknak jobban megfelel.
- (4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő kialakult telek és beépítés esetében azok az elavulásig fennmaradhatnak, azokon
- belső átalakítás végezhető,
 - homlokzat átalakítás akkor végezhető, ha a változtatás megfelel jelen rendelet előírásainak,
 - bővítés akkor végezhető, ha a bővítmény megfelel jelen rendelet előírásainak, az összes beépítettség megfelel jelen rendelet előírásainak,
 - tetőtérbeépítés akkor végezhető, ha az építménymagasság megfelel jelen rendelet előírásainak,
 - átépítés, vagy újjáépítés végezhető, ha a létrejövő helyzet jobban megfelel jelen rendelet előírásainak, mint a meglévő állapot.
- (5) Jelen HÉSZ jóváhagyásáig kialakult, az övezetre vonatkozó telekterületnél kisebb telkek is beépíthetők az övezetre érvényes mutatókkal.
- (6) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (7) Telekalakítás esetén a közművesítés költségei a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.
- (8) Gksz-2 övezetben fejlesztési szándék esetén elvi telekalakítási tervet kell készíteni.
- (9) Vt-2, Kre-2 építési övezetekben készülő létesítmények – beépítési tervvel alátámasztott – építészeti terveit az illetékes tervtanácsnak be kell mutatni.
- (10) Nagy beruházásoknál a termőföldről szóló 1994. LV. Tv. 70.§.(1) bekezdése alapján az engedélyezési terv mellékleteként el kell készíteni a humuszgazdálkodási tervet.

²² 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 5. § (14)

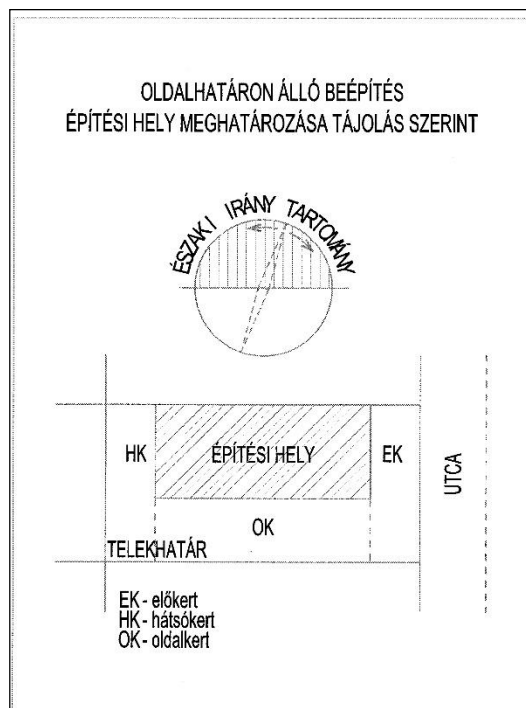
²³ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 4.§ (1)

(11) ²⁴ Bármely kialakult falusias lakóövezetben a saroktelkek, két utcára nyíló telkek megoszthatóak, amennyiben azon minimálisan 700m² nagyságú telkek alakíthatók ki. Azokban a tömbökben, ahol a szabályozási tervlapon „telek be nem építhető része” jelölés található, a saroktelkek fennmaradó részére vonatkozik a 700m²-es kialakítható minimális telekterület.

13.§.

Építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Az építési telken épületet elhelyezni – a gazdasági területek telkein kialakítható portaépület kivételével, mely az utcai telekhatárra is építhető – csak az építési helyen belül lehet
- (2) Építési telken több rendeltetési egység elhelyezése esetében mindig a fő funkciójú épületet kell a közterülethez közelebb – vagy az előírt előkert szerint, vagy az építési vonalon - elhelyezni.
- (3) A fő funkciójú épület földszinti padlóvonalát a telek megközelítésére szolgáló út (meglévő vagy tervezett) koronaszíntjéhez képest, illetve a járdaszínhez képest legalább +0,3m-rel magasabban kell kialakítani.
- (4) Építési hely, építési határvonalak:
 - a) Amennyiben saroktelkek esetén az építési hely közterülettel érintkezik, az erre néző homlokzatot is utcai homlokzatszerűen kell kialakítani. Ebben az esetben az építési helyet úgy kell módosítani, hogy a keresztutca felé nézően is legalább 3 m előkert alakuljon ki. Ha az építési hely szélessége 9 m alá csökkenne, akkor a 3 méteres előkertet úgy kell csökkenteni, hogy 9 méteres építési hely kialakulhasson.
 - b) Már kialakult beépítés esetében az előkertet a jobbra, balra eső öt-öt beépített telek átlagával számolva kell kialakítani, melytől az építendő épület előkertje legfeljebb egy méterrel térhet el.
 - c) Az oldalkert: kialakult állapot esetében a 10-12 méter telekszélességnél az oldalkert mérete 4,5 méterre csökkenthető.
 - d) Oldalhatáros beépítési mód esetében azon az oldalhatáron kell az építési helyet képezni, amelyen az adott utcában már kialakult. Újonnan beépülő utca, lakóterület esetében az oldalhatárt az 1. ábra alapján kell meghatározni. Második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő.



²⁴ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 6. § (2)

- e) A jelen szabályzattól eltérő egyedi kialakítású építési helyek méreteit a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (5) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építési hely újjáépítés, bontás és új építés esetében megtartható akkor is ha a telek kialakult mérete az övezeti előírásnál kisebb, vagy szélessége kisebb 12 méternél, de az alábbi feltételek mindegyike teljesül:
- az építési hely a megengedett legnagyobb beépítési százalékot nem lépi túl,
 - az oldalkert legalább a legnagyobb megengedett építménymagasságot eléri,
 - a szomszédos telkek beépítési adottságait az új építmény nem rontja.
- (6) Az építési helyen túlnyúló épületek állagmegóvása – az általános szabályok szerint – megengedett, de bővítés esetén az épületet, épületrészt el kell bontani.
- (7) Lakóépület a telek hosszirányában mérve legfeljebb 40 m mélységben helyezhető el.
- (7) Állattartó épület a hatályos állategészségügyi jogszabályok, az állattartásra vonatkozó helyi rendelet, a szakhatóságok előírásai alapján, a jelen szabályzatban engedélyezett helyeken létesíthető.
- (8) Az állattartó épületek a védőtávolságok figyelembevételével a szabályozási vonaltól telekmélységben mért min. 15 m távolságra, lakóépületektől min. 10 m védőtávolságra helyezhetők el.
- (9) A terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület 1,25-szöröse lehet, s nem nyúlhat be az oldal- és hátsókeret méretébe, kivéve, ha a részletes övezeti szabályozás ettől eltér.
- (10) Lakó funkció esetében fedetlen vízmedence (úszómedence) létesítése esetén alapterülete 50%-kal, legfeljebb 25 m² értékben a zöldfelületi minimumba beszámítható.
- (11) Fedetlen sportpályák, úszómedencék alapterülete 50%-al a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75% -áig beszámítható.

(12)²⁵ Saroktelkek megosztása esetén a terv kijelöli a telek azon be nem építhető területét, melyen kívül kell elhelyezni az építési helyet az OTÉK által előírt építési helyre vonatkozó általános szabályok betartása mellett.

14.§.

Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületformákra vonatkozó előírások :
- a) Falusias lakóterületen utcára néző oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész szélessége legfeljebb 7 méter lehet.
- b) A tető hajlásszöge: oromfal esetében 35° és 45° fok között,
kontytető esetében 20° és 45° fok között lehet.
Lapostető legfeljebb a beépített alapterület 25%-án alakítható ki.
- c) Újonnan épülő épület homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetés csak turbó gázkazánok esetében, és nem utcai homlokzaton lehetséges.
- (2) Tetőfelépítmények
- a) Jelen szabályzatban tetőfelépítménynek nevezzük azokat a ferde tetősíkból kiálló épülettömegeket, melyek a tetőtér, padlástér belső bővületét határolják.

²⁵ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 7. § (1)

- b) Jelen szabályzatban „hozzá tartozó tető”-nek nevezzük azt a tetőt, amelyből a tetőfelépítmény kiemelkedik.
 - c) A gerincet függőlegesen mért 80 cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg.
 - d) A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető ereszhosszának legfeljebb 50%-a lehet.
 - e) A nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószerkezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25 %-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének.
 - f) Nyeregtető esetében a tetőfelépítmény az oromfalat legfeljebb 4,0 méterre közelítheti meg.
 - g) Kontytető esetében a tetőfelépítmény az élgerincet legfeljebb 2 méterre közelítheti meg.
 - h) A tetőfelépítmény egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.
 - i) Egy épületen csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető.
- (3) Anyaghasználat
- a) Belterületen csak épített kémény létesíthető, újonnan épülő szerelt kéményt épített megjelenésű burkolattal kell ellátni.
 - b) Tetőfedésre megjelenésében csak kiselemes fedés használható. Kivételt képeznek a mezőgazdasági és gazdasági területek.
 - c) Belterületi építmények homlokzatán fémlemez-, műanyag burkolat nem használható

15.§

Közterületek kialakítása, használata

- (1) A közterületek használatát az Önkormányzat önálló rendeletben szabályozza.
- (2) A közterületen a világítás, szemétyűjtés, utcabútorok, a reklámhordozók egységes karakteréről gondoskodni kell. Ezek elhelyezését egy közterületi egység (utcahossz, tér) egészére egyszerre készülő terv – közterület rendezési terv - alapján összehangoltan lehet engedélyezni.

16.§.

Védőterületek

- (1) Beépítésre nem szánt területen autópálya védőtávolsága 250-250m, főutak (három számjegyű) védősávja 100-100 m, mellékutak (négy számjegyű), védősávja 50-50 m, melyen belül történő építés esetén a közút kezelőjének állásfoglalását kell kérni.
- (2)²⁶ [A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából az élővízfolyások és mellékágaik mindkét oldalán a 6-6 méteres üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó. Időszakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter. A Lak - patak, Nagykarácsonyi - vízfolyás mentén a 10-10 méteres fenntartási sáv biztosítandó.](#)
- (3) A temető védőterületei:
 - a temetőkön kívül a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. E védőterületen belül kegyelet-sértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el.
 - a temető bővítésén kívül, a telekhatártól számított 30m széles fásított, be nem építhető terület alakítandó ki.

²⁶ [12/2009.\(XI.1.\) Ökt. rendelet](#) 8. § (1)

- (4) Oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50 m széles területen belül az intézmény működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely, zajos létesítmény) nem helyezhető el.
- (5) Állattartó épületek:
 - a) Trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 12 méter.
 - b) A nagylétszámú állattartó telepek védőtávolságán belül lakóépület és közintézmény nem helyezhető el kivéve a tulajdonos és a használók lakóépületét, irodaépületét.
 - c) Az állattartó telep, húszüzem mezőgazdasági nitrátszennyezés elleni védőtávolsága telekhatártól mért 100 m.
- (6) Villamos távvezeték biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten: 1-35 KV esetében 5 m, 120KV esetében 13 m. A biztonsági övezetekre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.
- (7) Védett természeti területeken természetes vízfolyások partjától számított 50 m-en belül épület vagy építmény nem helyezhető el.

17.§. Reklámok, hirdetőtáblák

- (1) Közterület kivételével csak az adott területen folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb 0,5 m² felületű hirdetőtábla. Cégérek épület falára szerelten, annak síkjából kiállóan is elhelyezhetők.
- (2) A település teljes területén legfeljebb 100 méterenként 0,8 m² felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető. Az engedélyezés során a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni. Óriás hirdetőtáblák elhelyezése tilos. A hirdetőtáblák anyaga fém, fa, műanyag, tartószerkezete fém vagy faanyagú lehet.
- (5) Önálló reklám közparkban nem helyezhető el.
- (6) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az Út 2-1.140/1998 sz. "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.

18.§. Kerítések

- (1)²⁷ Belterületen a közterület felőli kerítés legfeljebb 1,8m magas lehet, mellyel legfeljebb 2m² alapterületű szeméttároló egybeépíthető. Tömör kerítés vagy rusztikus felülettel, vagy nyílásokkal ellátottan, vagy növényekkel befuttatottan létesíthető.
- (2) Külterületi lakás céljára felhasznált területen legfeljebb 1,8 m magas kő,- téglá,- fa tömör kerítés vagy fa,- fém áttört kerítés építhető.
- (3) Külterületi gazdasági területeken oszlopok közé feszített 2,0 m magas drótfonatos kerítés építhető.

²⁷ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 9. § (1)

V. FEJEZET
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK EGYEDI ELŐÍRÁSAI
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

19.§.

Falusias lakóterületek (Lf)

(1)²⁸ Falusias lakóterületek kialakult Lfk-1, Lfk-2, Lfk-2.1, Lfk-3, Lfk-4, Lfk-5, Lfk-5.1, valamint a Szabályozási Tervvel újonnan kialakított Lf-1, Lf-2 övezetekben

a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- lakóépület, legfeljebb 2 lakással,
- egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
- szálláshely szolgáltató üzemi építmény,
- a lakókörnyezetet nem zavaró a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari kisüzemi mezőgazdasági, erdőgazdasági üzemi építmény,
- a főfunkció megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület.

b)²⁹ Telekalakítás és beépítés határértékei:

<u>Övezet jele</u>	<u>Kialakítható legkisebb telekméret</u> Tm2 / SZm	<u>Beépítési mód</u>	<u>Megengedett legnagyobb beépítettség</u> %	<u>Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m</u>	<u>Legkisebb zöldfelület</u> %
<u>Lfk-1</u>	<u>700/14</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-4,5</u>	<u>40</u>
<u>Lfk-2</u>	<u>900/14</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-4,5</u>	<u>40</u>
<u>Lfk-2.1</u>	<u>900/14</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-6,5</u>	<u>40</u>
<u>Lfk-3</u>	<u>1200/14</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-4,5</u>	<u>40</u>
<u>Lfk-4</u>	<u>1500/14</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-4,5</u>	<u>40</u>
<u>Lfk-5</u>	<u>1800/14</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-4,5</u>	<u>40</u>
<u>Lfk-5.1</u>	<u>1800/14</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-6,5</u>	<u>40</u>
<u>Lf-1</u>	<u>1500/16</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-4,5</u>	<u>40</u>
<u>Lf-2</u>	<u>1200/16</u>	<u>oldalhatáron álló</u>	<u>30</u>	<u>3-4,5</u>	<u>40</u>

c) Építési hely :

- előkert min. 6,0 m
- oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsóker min. 10,0 m

²⁸ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 5. § (1)

²⁹ 16/2006.(VI.27.) Ökt. rendelet 1. §

- (2) Elhelyezhető rendeltetési egységek száma kettő. A közterülethez közelebb mindig a főrendeltetésű épületet kell elhelyezni.
- (3) Lakóterületen egy épület beépített alapterülete 400 m²-nél nagyobb nem lehet. Amennyiben az övezeti előírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő. A beépítettség számításakor az övezetre előírt minimális telekterület feletti területrészt 50%-a vehető figyelembe
- (4) Az övezetben, abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni. Kiegészítő használati módú épület építménymagassága max. 6,5 m magas lehet, amennyiben az min. 30m távolságra helyezkedik el a szabályozási vonaltól.
- (5) A falusias lakóterületen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételei, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (6) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség; a csatornahálózat kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztározó.

20.§. Vegyes területek (Vt)

- (1) Településközpont vegyes terület **Vt-1, Vt-2**

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

Vt-1 övezetben

- Igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egészségügyi, szociális épület,
- kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény az OTÉK 31.§ (2) bekezdésének megfelelően

Vt-2 övezetben

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

³⁰Mindkét övezetben:

- a főfunkció megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület (gépkocsitároló)

- b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret Tm ² / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Vt-1	2500 / 30	oldalhatáron álló, szabadon álló	40	3,5-6,5;	be nem épített terület 50%-a
Vt-2	kialakult		30	3,5-7,5	be nem épített terület 70%-a

- c) Építési hely :

- előkert min6,0 m
- oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsóker min.6,0 m

³⁰ [13/2006.\(IV.25.\) Ökt. rendelet 1. §](#)

- (2) gazgatási, egyházi, kulturális épület esetében a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető
- (3) Településközpont vegyes területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (4) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség; a csatornahálózat kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló.

21.§. Gazdasági területek

(1) ³¹ A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
A gazdasági terület lehet kereskedelmi, szolgáltató, logisztikai gazdasági terület **Gksz**

(2) ³² Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület **Gksz-1, Gksz-2;**

a) A területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás, melynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó beépítettség 20 %-át.
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- tárolóépület,
- belterületen csak a főfunkció kiegészítéseként, és csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén tárolóépület,
- külterületen és 1881/10 hrsz-ú telken a fentiekén kívül tárolóépület, camion-parkoló, tehergépkocsi-parkoló, gépkocsijavító üzem

b) ³³ Telekalakítás és beépítés határértékei:

<u>Övezet jele</u>	<u>Kialakítható legkisebb telekméret</u> <u>Tm2 / SZm</u>	<u>Beépítési mód</u>	<u>Megengedett legnagyobb beépítettség</u> <u>%</u>	<u>Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m</u>	<u>Legkisebb zöldfelület %</u>
<u>Gksz-1</u>	<u>2.500</u>	<u>oldalhatáron álló szabadon álló</u>	<u>40</u>	<u>3,0-7,5</u>	<u>30</u>
<u>Gksz-2</u>	<u>2.500-1ha</u>	<u>szabadon álló</u>	<u>40</u>	<u>3,0-9,5</u>	<u>30</u>

³¹ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 6. § (1)

³² 13/2006. (IV.25.) Ökt. rendelet 2. § és 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 6. § (2)

³³ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 6. § (3)

c) ³⁴ Építési hely:

- előkert: *min. 5,0 m*
- oldalkert: OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsókert: *min. 10,0 m a (6) bekezdés figyelembevételével*

d) ³⁵ Környezetterhelési határérték: lakóövezettel határos területen a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

e) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei:

- belterületen részleges közművesítettség; a csatornahálózat kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíz-tározó,
- külterületen részleges közművesítettség

(3) ³⁶

(4) Gazdasági területen egy épület beépített alapterülete

- belterületen legfeljebb 500m² lehet,
 - külterületen legfeljebb 1000 m² lehet,
- e fölött az építendő épületet több – esetleg kapcsolódó – tömegre bontva kell kialakítani.

(5) Külterületi gazdasági területen technológiai létesítmények – silók, tornyok, magassági korlátozás nélkül létesíthetők

(6) ³⁷ Gksz övezetekben a telekhatár mentén min. 5,0 m, lakóövezettel szomszédos telkek határán min. 15,0m széles háromszintű növényállomány létesítendő.

22.§.

Különleges területek K

(1) Nagy kiterjedésű sportolási célú terület: **Ksp**

a) ³⁸ Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények egy telken:

- az alapvető települési igényeket kielégítő sportpálya,
- sportolást kiszolgáló létesítmények és építmények, karbantartó, szociális létesítmények,
- a beépíthető terület legfeljebb 20 %-a mértékéig szállásférőhely szolgáltatás.
- a főfunkció megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület (gépkocsitároló)

b)

³⁴ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 6 § (4)

³⁵ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 6. § (5)

³⁶ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 6. § (6)

³⁷ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 6. § (7)

³⁸ 13/2006. (IV.25.) Ökt. rendelet 3. § és 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 12. § (1)

<u>Övezet jele</u>	<u>Kialakítható legkisebb telekméret</u> <u>TM2 / SZm</u>	<u>Beépítési mód</u>	<u>Megengedett legnagyobb beépítettség</u> <u>%</u>	<u>Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m</u>	<u>Legkisebb zöldfelület %</u>
<u>Ksp</u>	<u>kialakult</u>	<u>szabadonálló</u>	<u>10</u>	<u>3,0-9,5</u>	<u>70</u>

- c) Építési hely: a telekhatártól mért 10m
d) A környezetterhelési határérték : a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szennyezettségi határértéket kell figyelembe venni.
d) Beépítés minimális közművesítettség feltételei: részleges közművesítettség, a csatornahálózat kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztározó.

(2) ³⁹ Különleges rekreációs terület **Kre-1, Kre-2, Kre-3**

a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- Kre-1 övezetben táborhely, horgásztanya, ellátó, karbantartó, szociális épület
- Kre-2 övezetben szabadidő eltöltésére alkalmas fürdő, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató létesítmények
- Kre-3 övezetben szabadidő eltöltésére alkalmas pihenést, rekreációt sportolási lehetőséget szolgáltató létesítmények
- a főfunkció megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület (gépkocsitároló)

b) Telekalakítás és beépítés határértékei

<u>Övezet jele</u>	<u>Kialakítható legkisebb telekméret</u> <u>Tm2 / SZm</u>	<u>Beépítési mód</u>	<u>Megengedett legnagyobb beépítettség</u> <u>%</u>	<u>Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m</u>	<u>Legkisebb zöldfelület %</u>
<u>Kre-1</u>	<u>kialakult, telek tovább nem osztható</u>	<u>szabadonálló</u>	<u>5</u>	<u>3,0-3,5</u>	<u>80</u>
<u>Kre-2</u>	<u>kialakult, telek tovább nem osztható</u>	<u>szabadonálló</u>	<u>20</u>	<u>3,5-10,5</u>	<u>60</u>
<u>Kre-3</u>	<u>2ha</u>	<u>szabadonálló</u>	<u>20</u>	<u>3,0-6,0</u>	<u>60</u>

- c) Építési hely: a telekhatártól mért 10m
d) A környezetterhelési határérték : a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szennyezettségi határértéket kell figyelembe venni.
d) Beépítés minimális közművesítettség feltételei: részleges közművesítettség
e) ⁴⁰ K-re övezetre változtatási tilalmat kell elrendelni.

(3) Különleges temetői terület: **(Kte)**

³⁹ 12/2009.(XI.01.) Ökt. rendelet 12. § (2)

⁴⁰ 13/2006.(IV.25.) Ökt. rendelet 4. §

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények : ravatalozó, kápolna, fenntartó épület, sírkert, parkoló,
 b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Kte	Kialakult állapot	szabadonálló	5	3,0-10,5	70

- c) Építési hely: a telekhatártól mért 10m
 d) A környezetterhelési határérték : a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szennyezettségi határértéket kell figyelembe venni.
 e) Beépítés minimális közművesítettség feltételei: részleges közművesítettség

(4) ⁴¹ Szennyvíztisztító területe: (Ksz)

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: kezelőépület
 b) **Telekalakítás és beépítés határértékei:**

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret Tm2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
<u>Ksz</u>	<u>1ha</u>	<u>szabadonálló</u>	<u>10</u>	<u>3,0-4,5</u>	<u>40</u>

b) A be nem épített telekterületen háromszintű növényállomány létesítendő.

- d) A szennyvíztisztítót önálló helyrajzi számú telken kell kialakítani.

(5) ⁴² Különleges közműterület: (Kkm)

- a) **Elhelyezhető fő rendeltetésű épületek:**
 - **szennyvízhálózat műtárgyai**
 b) **Telekalakítás és beépítés határértékei:**

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret Tm2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
<u>Kkm</u>	<u>100</u>	<u>szabadonálló</u>	<u>12</u>	<u>3,0-3,5</u>	<u>40</u>

c) Építési hely: OTÉK előírásai szerint

- d) **Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi és kibocsátási szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.**

⁴¹ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 7. § (1)

⁴² 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 7. § (2)

e) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség**(6)⁴³ Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)****a) Elhelyezhető fő rendeltetésű épületek:****aa) Kmű-1 övezetben**

- mindenfajta mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termesztő, tenyésztő, feldolgozó, tároló létesítmény.
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 3 lakás, amely alapterülete nem haladhatja meg a bruttó beépítettség 20%-át,
- a létesítményt kiszolgáló igazgatási és egyéb irodaépület

ab) Kmű-2 övezetben

- állattartó épület,
- terménytároló épület,
- kiszolgáló épületek
- Kmű övezetben a főfunkció megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület (gépkocsi-tároló)

b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

<u>Övezet jele</u>	<u>Kialakítható legkisebb telekméret</u> Tm2 / SZm	<u>Beépítési mód</u>	<u>Megengedett legnagyobb beépítettség</u> %	<u>Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m</u>	<u>Legkisebb zöldfelület %</u>
<u>Kmű-1</u>	<u>2.500</u>	<u>szabadonálló</u>	<u>30</u>	<u>3,0-7,5</u>	<u>40</u>
<u>Kmű-2</u>	<u>1ha</u>	<u>szabadonálló</u>	<u>10</u>	<u>3,0-4,5</u>	<u>70</u>

c) Építési hely kialakításánál figyelembe kell venni a Szabályozási tervlapon jelölt ültetési kötelezettséget is.**ca) Kmű-1 övezetben**

- belterületen
- előkert: min. 5,0 m
- oldalkert: OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsókert: min. 10,0 m

cb) Kmű-2 övezetben az OTÉK előírásai szerint**d) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség.****e) Egy épület beépített alapterülete:**

- belterületen legfeljebb 500m²,
- külterületen legfeljebb 1000m².
- nagyobb alapterületi igény esetén az épületet több – nyaktaggal kapcsolódó - tömegre bontva kell kialakítani.

f) Kmű-1 övezetben technológiai létesítmények – silók, tornyok magassági korlátozás nélkül építhetők.**g) Kmű-2 övezetre az f) bekezdés engedménye nem vonatkozik.****h) Kmű övezetekben a telekhatár mentén min. 5,0 m, lakóövezettel szomszédos telkek határára min. 10,0m széles háromszintű növényállomány létesítendő.**⁴³ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 7. § (3)

(7)⁴⁴ Különleges szociális létesítmény területe (Kszoc)**a) Elhelyezhető fő rendeltetésű épületek:**

- szociális épület,
- kiszolgáló épületek,
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 1 lakás, melynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó beépítettség 20%-át.

b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

<u>Övezet jele</u>	<u>Kialakítható legkisebb telekméret</u> <u>Tm2 / SZm</u>	<u>Beépítési mód</u>	<u>Megengedett legnagyobb beépítettség</u> <u>%</u>	<u>Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m</u>	<u>Legkisebb zöldfelület %</u>
<u>Kszoc</u>	<u>1ha</u>	<u>oldalhatáron állószabado-nálló</u>	<u>40</u>	<u>3,0-4,5</u>	<u>40</u>

c) Építési hely az OTÉK 35 és 36.§-a szerint alakítandó ki.**d) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.****e) A telekhatár mentén min. 5,0m széles háromszintű növényállomány telepítendő.****BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI****23.§****Közlekedési területek KÖu, P, KÖk**

- (1) A közlekedési területen elhelyezhető építmények:
- közlekedési építmények

(2) Közútra vonatkozó paraméterek:**a) Szabályozási előírások**

A tervezett utak szabályozási szélességét és a védőtávolságokat a „Szabályozási Tervlap” tartalmazza.

	<u>Szabályozási szélesség:</u>	<u>Védőtávolság:</u>
autópálya	60 m	250-250 m
főút	40m	100-100 m
összekötőút	30 m	50 m
bekötőút	30 m	50 m
gyűjtőút	22 m	
kiszolgálóút	12 m	

b) Közúthálózatának tervezési osztályba sorolása

Külterületi közutak
K.I.A. Autópálya

⁴⁴ 14/2011.(XII.01.) Ökt. rendelet 7. § (4)

M6 (Budapest – Dunaújváros – Szekszárd – Ivándárda)
K.IV.A. II. rendű főút
61 sz. út (Dunaföldvár – Nagykanizsa)
K.V.A. Összekötő út
6211 j. út (Nagykarácsony – Mezőfalva)
K.VI.A. Bekötőút
62123 j. út (Előszállás – Daruszentmiklós)
K.VIII.A. Külterületi egyéb közút
Róbert-völgy
Határvölgyi dűlő
Új úti dűlő
gazdasági területeket feltáró utak

Belterületi közutak

B.IV.c.B II. rendű főút

Balatoni út

Hunyadi János utca

B.V.c.B. Gyűjtőút

Árpád út

Balatoni út

Petőfi Sándor út

Bercsényi utca

Erkel utca

Dollár utca

Feszty Árpád utcában a 1236 hrsz-ú telek

Névtelen kiszabályozott utak - 1313, 1232, 1234, 1235, 1236, 038hrs-ú föld-
részleteken

1412/6 hrsz-ú út

1480 hrsz-ú út

B.VI.d.B Kiszolgáló út az összes többi utca, melyekről ingatlanok közelíthetők meg

- (3) Az új létesítmények OTÉK alapján számított parkolóhely mennyiségét az adott ingatlan területén kell elhelyezni.
- (4) Az övezet területein a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (5) Országos mellékutak és települési főutak külterületi szakaszán a kerítések elhelyezése az úttengelytől minimum 20-20 m, az építési vonal minimum 30-30 m.
- (6) Járda építése, felújítása esetén az esővizet az épületről csak a járda alatt lehet az árokba vezetni.
- (7) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében kerékpártároló helyet, valamint a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell biztosítani.
- (8) A szabályozási terven jelölt közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani. A nagy befogadóképességű parkolóknak 4 gk.-ként környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa telepítendő.

- (9) Az OTÉK 42.§.(11) bekezdésében foglalt feltételekkel, valamint ha arról az önkormányzat parkolási rendelete intézkedik, az egyes építményekhez szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez közterület, vagy közhasználat céljára átadott magánterület is igénybe vehető.
- (10) A közlekedési területen meglévő fákat az építmények elhelyezése és a telkek megközelítésére szolgáló bejáratok kialakítása során figyelembe kell venni és meg kell őrizni.
- (11) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rako-dási területet telken belül kell biztosítani.
- (12) A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell építeni.
- (13) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak a jóváhagyott utépítési tervek figyelembevételével történhet. A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.
- (14) Az érintett utcákon útfelújítás, korszerűsítés, utépítés csak a minta-keresztszelvényeken szereplő méretekkel történhet.

(15)⁴⁵ Magánút műszaki paramétereinek tervezésénél a megkülönböztetett járművek forgalmát, a közművek elhelyezését és a hulladékszállítást biztosítani kell.

24.§. Zöldterületek

(1) Közparkok: (Zkp)

- a) A zöldterületen elhelyezhető építmények: az OTÉK 27.§ (4) pontja szerint.
- b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Zkp	SZT szerint, kialakult	szabadonálló	2	3,00	70

- c) Az építési hely határai: a telekhatártól mért 10,0 m
- d) A beépítés közművesítettségi feltételei: részletes közművesítettség, a szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvíztárolás.
- e) Épület csak a min. 1000 m² nagyságú zöldterületen helyezhető el.
- (2) Közparkok kialakítása csak engedélyezett kertészeti tervek alapján lehetséges.
- (3) Meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról, hiányos növényzet esetén kiegészítéséről gondoskodni kell.

⁴⁵ [14/2011.\(XII.01.\) Ökt. rendelet 8. § \(1\)](#)

- (4) A zöldterületek művelése, a területhasználat kialakítása során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.
- (5) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévők felújítása során olyan tájba illő, honos fajok többszintű telepítése szükséges, melyek megőrzik, illetve megteremtik a terület megfelelő diverzitását, élőhelyet nyújtanak a vadon élő állat- és növényfajoknak.
- (6) Közparkban csak az érvényes szabványoknak megfelelő, minőségi tanúsítvánnyal rendelkező játszótárszerek helyezhetők el
- (7) Fák kivágása (a lakótelkek gyümölcsfáit kivéve) fakivágási engedély alapján végezhető. A fakivágási engedély kérelemnek favédelmi terv keretében tartalmaznia kell a fapótlás számítását és a pótlásra kerülő fák elhelyezésének helyszínrajzon történő bemutatását.
- (8) Az utcák fásításának egységes megjelenése érdekében a teljes belterületre kiterjedő közterület fásítási programot kell kidolgozni

25.§. Erdőterületek E

- (1) A község külterületén erdőterületekhez azt Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartásában ekként szereplő földrészletek tartoznak:
- gazdasági erdők: **(Eg)** és
 - védelmi erdők, talajvédelmi erdők: **(Ev); (Evt)**
- a) erdőben elhelyezhető építmények:
- gazdasági erdőben 10ha felett az erdő rendeltetésének megfelelő létesítmények,
 - védelmi erdőben épület nem helyezhető el.
- b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret Tm2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Eg	nincs korlátozás	szabadonálló	10ha felett 0,5	3,00-4,5	

- c) Építési hely
- elő-, oldal-, és hátsóker: telekhatártól min. 10 m
 - gazdasági utaktól min. 30 m
 - országos közutaktól: 36.§ (6) szerint
- d) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: rendeltetésnek megfelelő létesítmények esetében: részleges közművesítettség
- (3) Az **(Ev)** **(Evt)** jelű védelmi erdőkben csak máshol és másként nem létesíthető nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak helyezhetők el, épület nem helyezhető el.

- (4) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok, az érvényes erdészeti ütemtervek alapján, az erdészeti hatósággal, mint szakhatóság-gal egyetértésben történhet.
Erdőterületen a közútkezelő és egyéb közüzemi szolgáltatók feladatkörébe sorolt fenntartási és üzemeltetési feladatok ellátását az Erdőfelügyelet nem korlátozhatja.
- (5) Erdő és a védelmi célú zóldsávok telepítése esetén őshonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fa és cserjefajokból elegyes erdő alakítandó ki. Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: általában 30 m, de legalább 10 m.
- (6) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.
- (7) Az erdőnek nem minősülő honos fajokból álló facsoportok megtartásáról – függetlenül a terület földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágától - gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.
- (8) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.
- (9) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.
- (10) Erdőterületen csak extenzív jellegű vagy természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszere használhatók.
- (11) Erdő telepítése esetén a természeti viszonyoknak megfelelő, honos, elegyes erdő telepítendő.

26.§. Mezőgazdasági terület

- (1) A község területén az alábbi mezőgazdasági területek találhatóak:
 - Általános mezőgazdasági terület (**Má**)
 - Kertés mezőgazdasági terület (**Mk**)
 - Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület (**Mák**) a gyepterületek, a rétek, legelők, extenzív szántók, valamint a 3. sz. Függelék 1.) pontjában leírt, országos védelem alatt álló területekre eső mezőgazdasági területek.
 - Szélerőmű – park létesítésére kijelölt terület (**Mae**)
- a) ⁴⁶ az övezetben elhelyezhető létesítmények:
 - Má, Mk övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés, és ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az OTÉK 29.§. (3)-(8) bek. előírásai szerint
 - Mák övezetben a gyp, rét, nádas művelési ágban nyilvántartott területen fenntartást, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló állattenyésztés építményei alakíthatók ki, ha a terület eléri a 10 ha-t. Egyéb művelési ágban nyilvántartott területen építmény nem helyezhető el.
 - Mae övezetben az Má és Mk övezetben felsoroltakon kívül: szélkerék is telepíthető.
- b) ⁴⁷ Telekalakítás és beépítés határértékei:

⁴⁶ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 14. § (1)

⁴⁷ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 14. § (2)

<u>Övezet jele</u>	<u>Kialakítható legkisebb telekméret</u> Tm2/SZm	<u>Beépítési mód</u>	<u>Megengedett legnagyobb beépítettség</u> %	<u>Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m</u>	<u>Legkisebb zöldfelület</u> %
<u>Má</u>	<u>10000/20</u>	<u>Szabadon álló</u>	<u>3</u>	<u>3,0-7,5</u>	
<u>Mák</u>	<u>10ha/20</u>	<u>Szabadon álló</u>	<u>3</u>	<u>3,0-3,5</u>	
<u>Mk</u>	<u>1000/12</u>	<u>oldalhatáron álló szabadonálló</u>	<u>3</u>	<u>3,0-3,5</u>	<u>90</u>
<u>Máe</u>	<u>A fejlesztés megkezdése előtt környezetvédelmi hatástanulmány készítendő</u>				

- c) gazdasági épület, terményszárító, silótorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető
- d) Építési hely:
- elő-, oldal-, és hátsókert: telekhatártól min. 10 m
 - gazdasági utaktól min. 30 m
 - országos közutaktól: 23.§ (5) szerint
- e) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei:
- általában: hiányos közművesítettség, de lakó- és gazdasági épület esetében: közműves villamos energia, tartályos gáz, vezetékes ivóvíz, zárt szennyvíztároló.
- (2) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet. Átminősítés, kivonás csak az érintett szakhatóságok engedélyével lehetséges.
- (3) Távlatban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetőek el.
- (4) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. Az állattartásra vonatkozó részletes szabályokat az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (5) Hígrágyás technológiával üzemelő állattartó telep nem létesíthető.
- (6) Az állattartó telepeken keletkező hígrágyát és almos trágyát zárt, szigetelt falú tárolóban kell tartani.
- (7) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra, a talajvédelmi hatóság engedélyével, tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni. A mezőgazdaságban keletkező szerves hulladék komposztálásával létrehozott talajjavító anyag csak forgalomba hozatali engedéllyel használható fel mezőgazdasági rendeltetésű területen.
- (8) A felszíni- és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások és tavak környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni:
- vízi szervezetekre kifejezetten veszélyes növényvédő szerrel 200 m-en belül,
 - vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédő szerrel 50 m-en belül,
 - vízi szervezetekre mérsékelten veszélyes növényvédő szerrel 20 m-en belül,
 - vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédő szerrel 5 m-en belül.

(9)⁴⁸ A vízveszélyeztetett mezőgazdasági területen építési engedély feltétele az illetékes hatóság víz-rendezési tervre adott állásfoglalásának teljesítése.

27.§. Vízgazdálkodási területek V

- (1) A közigazgatási határon belül található ezen területek:
 - a) folyók, patakok, tavak medre, parti sávja (**V**)
 - b) közcélú nyílt csatornák, árkok medre, parti sávja, vízjárta területek (**Vá**)
 - c) vízbeszerzési területek (**Vb**)
- (2) A vízgazdálkodási területen elhelyezhető létesítmények:
 - a) vízkár elhárítási építmények
 - b) sporthorgászás célját szolgáló létesítmények
 - c) csónakkikötő, sátorhely
- (3) A gyep, a nádas, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások, a tavak és azok partjait kísérő természetes, illetve természetszerű növényzatsávok megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (4) Vízfolyások, tavak rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.
- (5) A karbantartási munkák elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.

VI. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELEM

28.§. Művi értékvédelem

- (1) A műemlékek felsorolását a 2. sz. Függelék (1) bekezdése tartalmazza.
 - (2) A műemlékek körül kialakított Műemléki Környezet telkeinek felsorolását a 2. sz. Függelék (2) bekezdése tartalmazza.
 - (3) A nyilvántartott régészeti területek felsorolását a 2. sz. Függelék (5) bekezdése, a régészeti érdekű területeke a (6) bekezdése tartalmazza.
- a) A régészeti lelőhellyel érintett ingatlanokon a földmunkával járó beruházások (beleértve az erdőtelepítést ill. fasorok létesítését is) illetve telekalakítási engedélyeztetési eljárás során a régészeti örökség védelme (régészeti örökség elemei, régészeti lelőhelyek) tekintetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt (KÖH) területileg illetékes Budapesti Regionális Irodája szakhatóságként működik közre.
 - b) A KÖH által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beru-házásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit

⁴⁸ 12/2009.(XI.1.) Ökt. rendelet 14. § (4)

- aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen – megelőző feltárás keretében – fel kell tární.
- c) Amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul bejelenteni, továbbá a helyszín és lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a KÖH intézkedéséig gondoskodni. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli. A kulturális örökség védelméről szóló törvény 24. §-a szerint eljárva értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát is. A bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.
- d) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában. Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell. Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (4) Helyi védetség alá tartozó épületek felsorolását a 2. sz. Függelék (3) bekezdése, a helyi védetség alá tartozó építmények, szobrok felsorolását a (4) bekezdése tartalmazza.

A helyi védelem biztosítását a 66/1999. (VII.13.) FVM rendeletben foglaltak alapján kell elrendelni.

A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni.

Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:

- vakolt, festett falfelületek,
- f üggőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,
- kőlabazatok, kerítések, helyenként nyíláskeretezések.

Homlokzattfelújításnál az eredeti nyílászáró formáját, szerkezetét meg kell tartani, vagy azonosra cserélni.

Funkcióváltás engedélyezhető.

Az utcai homlokzattól számított, annak szélessége kétszeresénél nagyobb mélységben az épület keresztzárnyal bővíthető, melynek párkány- és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan alakítandó ki.

Az állékonyágukban veszélyeztetett, vagy – számíttással igazoltan – gazdaságosan fel nem újítható épületek felmérési dokumentáció készítése után bonthatók, de új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal - kivéve a hátsókert felé történő változtatást - nem térhet el az eredeti épülettől.

29.§.

A település természeti, táji értékei

- (1) Országos jelentőségű védelem alá eső területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke (1) pontjában felsorolt területek.
- (2) Helyi jelentőségű védelem alá eső területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke (2) pontjában felsorolt területek.
- (3) Az (1) – (2) bekezdés hatálya alá eső területeken a védetté nyilvánításig az őshonos növényzetet meg kell tartani, pótlást, új telepítést az itt élő fajokkal kell megoldani.

- (4) Az (1) –(2) bekezdésben felsorolt területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.
- (5) A védett területeken csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.
- Természetes anyaghasználat: égetett agyag, kő, fa, nád, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.
 - Egyszerű tömeg: alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontytetőkkel fedett épület.
- (5) Az (1) – (2) bekezdés szerinti területeken a vízfolyások partvonalától számított 50 méteren belül új építmény elhelyezése nem engedélyezhető. Vizekre és vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása a partvonalától 1000 m-en belül tilos.
- (6) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítását, annak feltöltését, burkolását meg kell akadályozni.

VII. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

30.§

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

- (1) Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása:
- a) A belterületi határ a jelen Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően módosítandó.
 - b) A Szerkezeti Tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.
 - c) A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a tervezett területfelhasználásnak megfelelő építés vagy csak ideiglenesen, vagy a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető.
- (2) Településrendezési eszközök használata:
- a) Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Előszállás egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni.
 - b) A jelen Szabályozási Terven jelölt távlati fejlesztési területekre a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.
 - c) A Településszerkezeti Tervtől eltérő területfelhasználás-igény esetén a Településszerkezeti Tervet módosítani kell.
- (3) Változtatási tilalom:
- a) Változtatási tilalom alá esnek a jelen HÉSZ 4.sz. függelékében felsorolt a Szabályozási Terven ábrázolt *fejlesztési területek*, az új építési telek kialakításáig.
- (4) Útépítési és közműépítési hozzájárulás:
- a) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintően a települési önkormányzat helyi közutakat, közművet létesít

- b) Az útépitési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

VIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31.§

Alkalmazási és záró rendelkezések

- (1) Amennyiben más súlyosabb szankció nem érinti, szabálysértést követ el és az önkormányzat által megállapítható mindenkor legmagasabb értékű, a rendelet hatálybalépésekor 30.000.-Ft-ig terjedő bírsággal sújtható az, aki a Szabályzat alábbi rendelkezéseit megszegi:
- 5.§. Föld védelme
 - 6.§. Levegő védelme
 - 7.§. Felszíni és felszín alatti vizek védelme
 - 8.§. Zaj és rezgésvédelem
 - 9.§. Táj és természetvédelem
 - 10.§. Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás
 - 28.§. Művi értékvédelem
 - 29.§. A település természeti, táji értékei.
- (2) Előszállás község Helyi Építési Szabályzata a kihirdetés napján lép hatályba.
- (3) Jelen Helyi Építési Szabályzatot a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A Szabályzat kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Kelt : Előszállás, 2005. szeptember 26.

Joó István sk.
polgármester

PH

Szurma Katalin sk.
jegyző

A rendelet kihirdetésre került : 2005. november 01.

Szurma Katalin
jegyző sk.

1.sz. Függelék

A HÉSZ háttérét képező jogszabályok

Általános előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 1995. évi LIII. tv a környezet védelmének általános szabályairól
- Építési törvény - 1997. évi LXXVIII. tv.
- 2009. évi XXXVII. tv. az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
- OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- 132/1993 (IX. 29.) Korm. rendelet
- 36/2002 (III.7.) Korm. rendelet
- 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról
- 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól
- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv.
- 21/1970.(VI.21.) Korm. rendelet a fák védelméről
- 2001. évi CXVII. törvény (termőföldről szóló törvény módosítása)
- 62/1999 (VII. 21.) FVM rendelet
- 14/2002 (II. 13.) FVM módosító rendelet
- 1993. évi XLVIII. bányászatról szóló törvény
- 53/2000. (VIII.11.) FVM rendelet a tervezői jogosultságról
- 40/1999.(IV.23.) FVM rendelet
- 181/1999.(XII.13.) Korm. rendelet
- 5/2000. (II.11.) FVM rendelet
- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 1/2009. (II.13.) rendelet a Fejér megyei Területrendezési Tervről
- 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet a biológiai aktivitásérték számításról
- 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálat és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- 252/2006. (XII.7.) Korm. Rendelet a központi és területi településrendezési tervtanácsról
- 190/2009. (IX.15.) Korm. Rendelet a főépítési tevékenységről.
- 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet a Natura 2000 hálózathoz tartozó ingatlanok felsorolásáról

Talaj- és termőföldvédelem

- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföldről védelméről
- 29/2006. (IV.10.) FVM rendelet
- 90/2008. (VII.18.) FVM rendelet a talajfelület megbolygatásával járó beruházásokról

Levegőtisztaság-védelmi jogszabályok:

- 21/2001. (II. 7.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet a légszennyezettség határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

Zaj- és rezgés elleni védelemmel kapcsolatos jogszabályok:

- 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól

- 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

Vízgazdálkodási, vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodással kapcsolatos helyi önkormányzati hatósági hatáskörökről
- 3/1984. (V. É. 9.) OVH utasítás a vízügyi szervek kutatási és fejlesztési tevékenységének nyilvántartásáról
- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet (vízjogi engedélyeztetési eljárásról)
- 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, és az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről
- 50/2001 (IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és határértékeinek szabályairól
- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 240/2000.(XII. 23.) Korm. rendelet az érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról
- 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- 379/2007 (XII.23.) Korm. rendelet
- 10/1997. (VII.17.) KHVM rendelet az árvíz és belvízvédelemről
- 20/2006. (I.31.) Korm. rendelet a nagyvízi medrek a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által
 - veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról
- -147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról

–

Hulladékgazdálkodással kapcsolatos jogszabályok:

- 98/2001. (VI. 15.) Kormány rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 1995. évi XLII. törvény az egyes helyi közszolgáltatások kötelező igénybevételéről
- 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről
- 241/2000 (XII.23.) Korm. rendelet
- 213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 22/2001. (X. 10.) KöM rendelet a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről
- 241/2001 (XII.23.) Korm. rendelet
- 242/2001 (XII.23.) Korm. rendelet
- 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről

- 15/2003.(II.17.) KvVm rendelet Regionális Hulladékgazdálkodási Terv a Közép-dunántúli régióra

Örökségvédelem

- 1997. évi LXXVIII. törvény
- 1999. évi CXV módosító törvény
- 2001. évi LXIV. tv. a kulturális örökség védelméről
- 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól
- 2001. évi LXIV. Törvény a kulturális örökség védelméről
- 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról
- 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmi előírásairól

Tűz- és katasztrófavédelem

- 9/2008. (II.22.) rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
- 196/1996. (XII.22.) (Felszíni vizek elvezetése katasztrófavédelmi szempontból)
- 7001/2002. (FVÉ 6.) FVM-KöViM (irányelv az ár-és belvízveszély hatásosabb elkerülésére
- 1993. évi CX. Törvény

Közművek

- MSZ 7487/2-80 Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen
- MSZ 7487/3-80 Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése térszín felett.
- -11/1984.(VIII.22.) IpM rendelet A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket

Víz

- 1995. LVII. vízgazdálkodásról szóló törvény
- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet
- 38/1995. (IV.S.) Korm. rendelet a közműves ivóvíz ellátásáról és a közműves szennyvízelvezetésről
- 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet

Csatorna

- 38/1995. (IV.S.) Korm. rendelet a közműves ivóvíz ellátásáról és a közműves szennyvízelvezetésről
- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól

Gáz

- 1994. évi XLI. törvény
- 1997. évi XX. módosító törvény
- 2003. évi XLII. tv. a földgázellátásról
- MSZ 7048-1:1983 gázvezetékek védőtávolságai
- 79/2005. (X.11.) GKM rendelet a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről
- 4/1981.(III.11.) KPM-IpM együttes rendelet a nyomvonal jellegű építmények keresztezéséről és megközelítéséről

Elektromosság

- 1994. évi XLVIII. törvény
- 34/1995. (IV.5.) Korm. rendelet
- 1/1967. (IV. 28.) NIM rendelet

Hírközlés, távközlés

- 253/1997. XII. 20. Korm. rendelet

- -Többször módosított 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet a távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről
- 2003.évi C. tv. az elektronikus hírközlésről
- MSZ 7487

Közlekedés

- 9004/1982. (Közl. Ért. 16.) KPM-IpM
- 20/1984 (XII. 21) KM rend. az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről
- 1988. évi I. törvény
- ÚT 2-1.115:1994 sz. ideiglenes műszaki előírások az útcsatlakozásokról
- ÚT 2-1.140:1998 sz. műszaki előírás: Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése
- ÚT 2-1.201:2008 sz. Közutak tervezése útügyi műszaki előírás
- Út 2-1.218:2003 sz. útügyi műszaki előírás a településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeiről
- MI 08-0472-82
- ÚT 2-1.201:2008 Közutak tervezése útügyi műszaki előírás
- 2005. évi XII. törvénnyel módosított 2003. évi CXXVIII. Törvény a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről
- ÚT 2/1.115:2004 Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása útügyiME
- a közúti közlekedés szabályairól szóló rendelet (a többszörösen módosított 1/1975.(II.5.) KPM-BM sz. együttes rendelet)
- 103/2003. (XII.07.) GKM rendelet a hagyományos vasúti rendszerek kölcsönös átjárhatóságáról
- 263/2006. (XXI.20.) Korm. rendelet a vasúti átjáró létesítésével, áthelyezésével, megszüntetésével kapcsolatos engedélyezéséről

2. sz. Függelék**Művi értékvédelem****(1) Műemlék**

- Római katolikus templom, volt cisztercita templom
1626, Fejér megye, Előszállás, Szöglet kert hrsz. 1479
- Cisztercita rendház
1627, Fejér megye, Előszállás, Szöglet kert 4 . hrsz. 1477

(2) Műemléki környezet

1433/1, 1449/1, 1449/4, 144/19-20, 1449/23, 1451, 1459/2, 1459/21-26, 1470/13-14, 1470/16, 1474/1, 1481, 1482, 1485, 1792-1794, 1801/6-8,

(3) Helyi védett épület

- he-1 Gyógyszertár Balatoni út 35. hrsz.1793
- he-2 Parókia Szögletkert 3. hrsz.1474/1
- he-3 Kúria Szögletkert 1. hrsz. 1482
- he-4 Teleház Bem út 2/a hrsz. 1433/4
- he-5 Borház hrsz. 1453/1
- he-6 Magtár hrsz. 1470/2
- he-8 Vasútállomás Balatoni út hrsz. 1196
- he-9 Róbertvölgy hrsz.0170

<u>Jel</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Cím</u>	<u>Hrsz.</u>
<u>He-1</u>	<u>Gyógyszertár</u>	<u>Balatoni út 35.</u>	<u>1793</u>
<u>He-2</u>	<u>Parókia</u>	<u>Szöglet kert 3.</u>	<u>1474/1</u>
<u>He-3</u>	<u>Kúria</u>	<u>Szöglet kert 1.</u>	<u>1482</u>
<u>He-4</u>	<u>Teleház</u>	<u>Bem út 2/a.</u>	<u>1433/4</u>
<u>He-5</u>	<u>Borház</u>	<u>1470/17 –ú hrsz-ú út</u>	<u>1453/1</u>
<u>He-6</u>	<u>Magtár</u>	<u>Baross Gábor u. 31.</u>	<u>1470/2</u>
<u>He-8</u>	<u>Vasútállomás</u>	<u>Balatoni út</u>	<u>1196</u>
<u>He-9</u>	<u>Róbert völgyi birtok</u>	<u>Róbert völgy</u>	<u>0156/5</u>

(4) Védett köztéri szobrok

<u>Jel</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Cím</u>	<u>Hrsz.</u>
<u>He-10</u>	<u>Emlékmű a Szögletkertben</u>	<u>Szöglet kert</u>	<u>1481</u>
<u>He-11</u>	<u>Feszület a Szögletkertben</u>	<u>Szöglet kert</u>	<u>1481</u>

(5) Azonosított régészeti lelőhelyek

(megjegyzés: a felsorolást a terven jelölt területekkel együtt kell értelmezni.)

- 1.) R-1 hrsz. 0224/12.
- 2.) R-2 hrsz. 0224/9-11.
- 3.) R-3 hrsz. 0232, 0234.
- 4.) R-4 hrsz. 0224/16 terven jelölt része.
- 5.) R-5 hrsz. 0224/16 terven jelölt része.
- 6.) R-7 hrsz. 0236/4-5
- 7.) R-8 hrsz. 0210/6-7
- 8.) R-9 hrsz. 0240/2
- 9.) R-10 hrsz. 0254/9-10, 0254/12-17, 0263/2-3
- 10.) R-11
- 11.) 1494/1-2; 1495-1499; 1500/1.
- 12.) R-12 hrsz. 1777/1-2, 1776,
- 13.) R-13 hrsz. 1760út terven jelölt része, 1816, 1819, 1820-1821.
- 14.) R-14 hrsz. 0379/4, 0380; 0381/5; 0389, 0391/1, 4402; 1088, 1089, 1101, 1102, 1124/2, 1881/10,
- 15.) R-15 hrsz. 0418/2-7.
R-16 hrsz. 0369/3-6, 0371, 0372/6-31.
R-17 hrsz. 0372/6-31
R-18 hrsz. 0372/3-4
R-18 hrsz. 0372/3

(6) Régészeti érdekű terület:

A két nagyobb és az összes kisebb vízfolyás — az "Előszállási-patak" jobb oldalán 5, bal oldalán 1 és a Határ-völgyben folyó patak — völgyét kísérő, mindkét oldalon 4–500 m széles sáv az ismert régészeti lelőhelyeken kívül eső szakaszokon is, a bel- és külterületen egyaránt régészeti érdekű terület.

3. sz. Függelék**Táj- és természetvédelem****(1) Országos védelemre tervezett terület**

————— Ökológiai hálózat övezete

(2) Európai védelem területe (Natura 2000 területek)

- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának területei
Duna és ártere (hrsz. 0198)
- **Kelet-mezőföldi löszvölgyek (HUDI 20027)**
hrsz. 060/1, 060/2a-b-c, 061, 062, 065/1-2, 066/3a-b, 067,068, 069, 071/2, 071/3a-b-c-d, 071/4, 071/5, 071/6, 071/7, 086/4, 086/5, 086/7, 086/8, 086/9, 086/10, 086/49, 086/50a-b, 086/52, 086/53, 086/54, 086/55, 086/56, 086/57, 086/58, 086/59, 086/60, 086/61, 086/62, 086/63, 086/64, 086/65, 086/66, 086/67, 086/68,
- **Közép-mezőföldi löszvölgyek (HUDD 20020)**
hrsz. 074/10, 094, 095b, 095c, 097/2, 097/3, 097/4, 097/5, 097/6, 098, 0100, 0101a, 0101b, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107

(3) Védett természeti elemek

<u>Jel</u>	<u>Megnevezés</u>	<u>Cím</u>	<u>Hrsz.</u>
<u>Ht-1</u>	<u>Szögletkert</u>	<u>Balatoni út</u>	<u>1481</u>
<u>Ht-2</u>	<u>Cifrakert</u>	<u>1680 hrsz-ú út</u>	<u>1449/1</u>

4. sz. Függelék**Sajátos jogintézmények**

(1) Változtatási tilalommal érintett területek

- falusias lakóterület kialakítására:
hrsz. 1205/1-3, 1206, 1208/1-3, 1209/1-2, 1210, 1211, 1212/1-7, 1213, 1214/2, 1215, 1216/2, 1217-1219, 1220/1-2, 1221, 1222, 1223/1-2, 1224-1230, 1231/1-4, 1232-1238, 1239/1-2, 1240/1-2, 1241/1-2, 1242-1246, 1247/1-2, 1248, 1250-1252, 1253/1-2, 1254, 1255/1-2, 1256/1-2, 1257-1267, 1269-1283, 1284/1-2, 1285-1292, 1296/1-2, 1297-1302, 1305-1310, 1311/1-2, 1312-1321, 1322/1-2, 1323, 1324/1-3, 1325-1336, 1337/2, 1338-1340, 1341/2, 1342-1350, 699, 700, 701/1-2, 702-706, 762-776
- gazdasági terület kialakítására:
hrsz.1881/10, 0406/1-53, 0403/1-3,
- rekreációs terület kialakítására
hrsz.1453/1, 1453/2

(2) Elővásárlási joggal terhelt területek

- iskola bővítésére: hrsz. 1486/
- rekreációs fejlesztésre hrsz.1453/1, 1453/2

(3) Építési tilalom

- a Szabályozási Terven jelölt útfejlesztések területén
- az M6-os autópálya 250-250m-es védősávjának területére a Magyar Állam részére

5. sz. Függelék**Értelmező rendelkezések**

- (1) **Építési engedély**

Építési engedélyhez kötött mindazon építési munka, melyet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§-a, a 72/1996 (V.22.)Korm. rendelet III.24.§.c pontja meghatároz, továbbá:

a védett területeken (műemléki környezet, helyi természeti értékvédelmi területek) a fenti KTM rendelet a. pontjában kivételként említett munkák,

a védett területeken (műemléki környezet, helyi természeti értékvédelmi területek) a hom-lokzatot érintő bármilyen változtatás (felújítás, színezés, szerelt berendezések - pl. veze-tékek, antennák - elhelyezése).
- (2) **Bontási engedély**

Bontási engedélyhez kötött mindazon építési munka, melyet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§. (2) bekezdésében meghatároz.
- (3) **Egyéb munkák**

Az építési engedély nélkül végezhető építési, illetőleg a bontási engedély nélkül végezhető bontási munkát is csak a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat, továbbá az általános érvényű kötelező építésügyi és más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemléki és természetvédelmi, talajvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzést biztosító stb.) előírások megtartásával szabad végezni. E rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési munkák jogkövetkezményeit kell alkalmazni.
- (4) **Jelen HÉSZ hatályba lépésekor meglévő ingatlan nyilvántartási állapotot kell kialakult állapotnak tekinteni.**
- (5) **Jelen szabályzatban tetőfelépítménynek nevezzük azokat a ferde tetősíkból kiálló épülettömegeket, melyek a tetőtér, padlástér belső bővületét határolják.**
- (6) **Jelen szabályzatban „hozzá tartozó tető”-nek nevezzük azt a tetőt, amelyből a tetőfelépítmény kiemelkedik.**