

Nyalka község Önkormányzata Képviselő-testületének
3/2011(III.10.) sz. Rendelete
Nyalka Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Nyalka Nagyközség Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. Törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. Rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV tv. 8. § (1) és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva megalkotja Nyalka Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét, a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 SZ-2 SZ-3 jelű szabályozási tervét jóváhagyja, és ezek együttes alkalmazását elrendeli.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) Jelen rendelet hatálya Nyalka község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épüleegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (OTÉK, ágazati szabványok stb.), a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervének és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendelet csak a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3 jelű szabályozási tervlapjával együtt érvényes, csak ezekkel együtt módosítható.

Szabályozási elemek

2.§

- (1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
 - a.) az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre

1. a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
2. a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
3. területfelhasználási módok határa
4. építési övezet határa
5. beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
6. telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
7. építési hely határa
8. építési vonal.

(3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.

a) irányadó telekhatár.

(4) A TH-07-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervein a 'k' jel a kialakult állapotot ill. kialakult méreteket jelenti. (pl. közlekedési területek kialakult szabályozási szélessége).

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

3.§

(1) A vonatkozó jogszabályban felsoroltak szerint kell a település közigazgatási területén belül építési munkát végezni.

II. FEJEZET

A területfelhasználás rendszere

Övezeti besorolások

4.§

(1) A szabályozási és övezeti terv a tervezési területet az alábbi övezetekre bontja:

1. számú táblázat

Megnevezés:	Rajzi jel:
Beépítésre szánt területek:	
<i>Lakóterületek</i>	
falusias lakó	L _f
<i>Gazdasági területek</i>	
kereskedelmi-szolgáltató	G _{ksz}
<i>Különleges területek</i>	
temető terület	K _t
sport és szabadidős terület	K _{sp}
mezőgazdasági üzemi	K _{mü}
idegenforgalmi terület	K _{if}
Beépítésre nem szánt területek:	
<i>Közlekedési és közműterületek</i>	
országos mellékút	KÖ _{uOM}

települési gyűjtőút	KÖ_{uGY}
általános közlekedési terület (kiszolgáló út, lakóút)	KÖ_u
közlekedési területen belüli zöldfelület	KÖ_{uZ}
gyalogút	KÖ_{uGYA}
<i>Zöldterületek</i>	
közpark	Z_{kp}
<i>Erdőterületek</i>	
védelmi célú erdőterület	E_v
gazdasági célú erdő	E_g
<i>Mezőgazdasági területek</i>	
<i>általános terület</i>	
szántó terület	M_{á1}
gyep terület	M_{á2}
szélkerekek elhelyezésére vizsgálható szántó terület	M_{á3}
egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	M_{á4}
<i>kert terület</i>	M_k
<i>Vízgazdálkodási területek</i>	V_t

III. FEJEZET

A területfelhasználás általános követelményei

A telekalakítás szabályai

5.§

(1) A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak megfelelően végezhető.

(2) A TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervein irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás. Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.

(2a)^[1] Építési tevékenység feltételeként nem kötelező a szabályozási vonal mentén telket alakítani kivételesen akkor, ha a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóterület esetében legfeljebb kétlakásosra nő.

(3) A település területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(4) Lakóterületeken belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.

A létesítmények elhelyezésének, és kialakításának szabályai

6.§

(1) Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.

(2) Azokon a területeken, ahol a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/ jelű terv építési hely határát jelölnék meg épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.

(3) Ahol a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási terve nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,

- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
- dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
- észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron
- észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron

kell az épületeket elhelyezni.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

(6) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.

(7) A vonatkozó jogszabályban meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

7.§

(1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

(2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

(3) Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.

(4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az építménymagasság nem növelhető. Új

épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.

(6) Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásokban rögzített, a beépítéshez szükséges minimális telekméretekhez a telek még beépíthető. Új telekosztást csak a minimális a telekalakításhoz szükséges méretek betartásával lehetséges végezni.

(7) Már kialakult tömbbelsőben a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő területfelhasználás határától max. 20 méter eltérés engedélyezett.

(8) Kialakult állapot esetén a zárt sorú beépítésű részekben tekintettel a hagyományos épület-elhelyezésre, illetve utcaképre, és amennyiben azt a szabályozási terv övezeti előírásai szükségessé teszik a vonatkozó jogszabály szerinti épületek közötti legkisebb távolság csökkenthető, de az nem lehet kisebb 1 m-nél.

(9) Zárt sorú beépítés esetén az épület mélysége

a.) általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve

b.) legfeljebb 25 m az övezeti előírások keretei között

lehet. Az épület hátsókerti építési határvonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési határvonalától. A beforduló udvari szárny elhelyezése oldalhatáron állóan a kialakult beépítésnek megfelelően lehetséges.

(10) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.

(11) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon. Zárt sorú beépítés esetén a tető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek tűzfalainak felületét, hajlásszöge megközelítően legyen azonos a takarandó tűzfalak oromvonalának hajlásszögével.

(12) A lakóterületeken belül a 12 m-nél kisebb telekszélességű, a 25 m-nél kisebb telekmélységű telkek nem építhetők be. Beépítésük csak az övezetben szereplő minimális telekméretek alapján kialakított paraméterek esetén lehetséges.

A közművekre vonatkozó rendelkezések

8.§

(1) A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

(2) A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.

(3) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(4) Közművek számára szolgálmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.

(5) Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

(6) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(7) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

(8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(9) A település központjában illetve az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.

(10) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.

(11) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.

(12) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

(13) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(14) A nagynyomású gázvezeték mentén a tengelytől mért 33 m-es ill. 46 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(15) A nagy-középnomású gázvezeték mentén a tengelytől mért 10 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el. Középnomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el. (16) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el. A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el. A 220 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 25 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el. A 400 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 35 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(17) Táv és hírközlési antenna csak huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető. Az optikai kábelek mentén a tengelytől mért 100 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű

szolgáltatójának engedélyével helyezhető el. A mikrohullámú hálózat mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(18) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.

(19) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.

(20) Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, illetve meglévő közterületek felújításánál a megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

Művi értékvédelem

9.§

(1) Az Országos Műemlék Jegyzékben szereplő védett objektumok a település területén a következők:

Római katolikus templom

Törzsszám: 3552

Jogállás: Műemléki védelem

[Helyrajzi szám:](#) Nyalka 74

Lakóház

Jogállás: Műemléki védelem

Törzsszám: 10595

[Helyrajzi szám:](#) Nyalka 301

Lakóház

Jogállás: Műemléki védelem

Törzsszám: 10595

[Helyrajzi szám:](#) Nyalka 292

(2) A műemléki környezetek határát az SZ-1 és az SZ-2 jelű szabályozási tervlap jelzi. Műemléki környezetbe tartoznak az alábbi ingatlanok:

(3) Helyi védelem alatt álló objektumok:

Lakóház

[Helyrajzi szám:](#) Nyalka 198

Petőfi Sándor utca 14.

(4) A helyi védelemben részesített épületeket a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, nyílásrendszer, homlokzati tagolások, részletképzés, anyag és színhasználat megtartásának figyelembevételével kell ki- vagy átalakítani:

- nyílásosztás és nyílászárók: az eredetivel megegyező anyagú, nagyságú, osztású, profilozású, és szelvényméretű nyílászárók legyenek amelyek az eredeti tengelytávolságra vannak egymástól. Külső redőnyszekrény nem alkalmazható.
- tagozatok: az eredeti homlokzati struktúrának megfelelően állítandók helyre, illetve megtartani csak az építés korának megfelelő tagozatokat lehet
- törekedni kell a tetőhajlásszögek idomulására
- a tető hajlásszöge 38° és 45° között legyen
- új épület építése esetén az utca felőli épületrész tetőgerincét a korábbi védendő épület tető geometriájának megfelelően kell kialakítani. Tetőtér beépítés esetén a belső udvarra néző homlokzatokon a térdfal megemelhető.
- az utca felőli homlokzaton nem helyezhető el erkély, vagy tetőtéri beépítés esetén tetőablak
- az épületeken a kialakult homlokzati textúrát kell fenntartani

(5) A vonatkozó jogszabályban felsoroltak szerint lehet a helyi védelemben részesített épületet lebontani.

(6) Védett területeken az épületek utcafronti homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége és parabola antenna nem helyezhető el.

(7) A tervezési területen a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű tervlapján ábrázolt következő régészeti lelőhelyek találhatóak:

(8) ^[2]

(9) A kulturális örökség védelméről szóló jogszabály értelmében a teljes tervezési területen leletbejelentési és lelet beszolgáltatási kötelezettség érvényes.

(10) Amennyiben a területen régészeti emlék illetve lelet kerül elő a felfedező köteles a régészeti emléket veszélyeztető tevékenységet felfüggeszteni és a területileg illetékes múzeumhoz bejelenteni.

(11) Régészeti érdekű területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E szakfeladatok elvégzésére - a beruházó költségére – a területileg illetékes múzeum jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni a területileg illetékes múzeummal a kapcsolatot.

Táj-és településképvédelem

10.§

(1) Az új beépítésű részeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő,

kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(2) Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon Utcaszakaszként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen.

(3) A település területén a beépítésre szánt területeken belül a gazdasági területeket kivéve a tetőfedés színeként a piros és barna szín árnyalatai alkalmazhatók. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható. Alacsonyhajlású tetőrészekén természetes színű fémlemez fedés alkalmazható. A Kishegyi településrészen csak hagyományos cserépfedés alkalmazható.

(4) A település területén az épületek részleges homlokzati felújítása csak teljes utcai homlokzatonként megengedett.

(5)^[3]

(6) A településkép védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.

(7) Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.

(8) A település területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.

(9) Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvását biztosítani kell.

(10) A település területén megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az építési törvény szerinti esetekben kell intézkedni.

(11) A növényzet visszapótlásának mértéke engedély alapján kivágott illetve természetes módon elpusztult fa esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott vagy elpusztított növényzet esetén annak törzsátmérő egyenértékének kétszerese.

(12)^[4]

(13) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok elhelyezhetőségének elsőbbséget kell biztosítani.

(14) A település területén lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelület tervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.

(15) A széltornyok a belterületi határtól, a beépített, illetve a beépítésre szánt területek határától min. 5 h távolságra, a gazdasági területek határától min 3 h távolságra építhetőek. (h a teljes toronymagasság torony+lapát)

(16)^[5]

(17) A széltornyok maximális magassága 150 m lehet (torony+lapát).

V. FEJEZET

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

Levegőtisztaság védelem

11.§

(1) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

(2) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

(3) A település területén zavaró környezeti hatású búzzal járó területhasználat csak az ilyen célra kijelölt övezetekben folytatható.

(4) A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, illetve a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

Zaj- és rezgésvédelem

12.§

(1) A településen az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriák vannak:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Kertvárosias és falusias lakóterület | 2. terület-felhasználási kategória |
| 3. Gazdasági és különleges terület | 4. terület-felhasználási kategória |

Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.

(2) A településen az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriák vannak:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Kertvárosias és falusias lakóterület | 2. terület-felhasználási kategória |
| 3. Gazdasági és különleges terület | 4. terület-felhasználási kategória |

A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.

(3) A településen a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriák vannak:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Kertvárosias és falusias lakóterület | 2. terület-felhasználási kategória |
| 3. Gazdasági és különleges terület | 4. terület-felhasználási kategória |

A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.

(4) A település területén az egyes épületek zajtól védendő helyiségeiben a vonatkozó jogszabályban megállapított zaj terhelési határértékeknek teljesülniük kell.

(5) A település területén az egyes épületekben a vonatkozó jogszabályban megállapított emberre ható rezgés terhelési határértékeknek teljesülniük kell.

(6) A település területén a vonatkozó jogszabályokban előírt határértékeknek az új tervezésű vagy megváltozott területfelhasználású területeken a meglévő

közlekedési zajforrástól származó zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell.

(7) A tervezési területen az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről.

(8) A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

A föld védelme

13.§

(1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag ill. veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(4) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.

(5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

(6) A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.

(7) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

14.§

(1) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.

(2) A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

(3) A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló hatályos jogszabály rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe csak a fent említett rendelet 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.

(4) Nem burkolt felületen hulladék, illetve a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

(5) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(6) A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.

(7) Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

(8) Az állattartó telepeknek meg kell felelni a „vizek mezőgazdasági eredetű nitrát terheléssel szemben védelméről” szóló hatályos jogszabály előírásainak.

Egyéb környezetvédelmi követelmények

15.§

(1) A település területén a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló hatályos jogszabály előírásait be kell tartani.

(2) A település területén keletkező hulladékokkal kapcsolatban a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló és a köztisztaságról szóló jogszabályokban foglaltakat be kell tartani.

(3) A település területén az illegális hulladék- és törmelék-elhelyezést meg kell akadályozni. Hulladék csak zárt térben illetve gyűjtő edényben tárolható.

(4) A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.

(5) A település területén a nitrát szennyezéssel szembeni védekezésről a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gondoskodni kell, azaz a zöldfelületek tápanyagellátása során kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg az évenkénti 170 kg/ha értéket.

(6) A település területén a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyommentesítést el kell végezni.

(7) A mezőgazdasági művelés alatt álló területek fejlesztésénél és új iparág telepítésénél a vonatkozó jogszabály előírásait be kell tartani.

(8) A település 1000 méteres védőtávolságán belül döngkút, hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) illetve más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.

Természetvédelem

16.§

- (1) Országos védelemben részesített természeti értékek a nincsenek településen
- (2) A természeti területeket és az országos ökológiai hálózat területeit a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció T-1, T-2 jelű tervlapjai tartalmazzák.
- (3) A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.

VI. FEJEZET

egyres építményfajtákra vonatkozó sajátos KÖVETELMÉNYEK

Pavilon jellegű építmények

17.§

- (1) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető illetve üzemeltethető, határozott időtartamra.
- (2) Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagylalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása illetve turisztikai információszolgáltatás lehet.
- (3) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterületalakítási terv készítése nem szükséges.

Rekláamberendezések, hirdetések, cégérek, díszvilágítás

18.§

- (1) A település területén óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.
- (2) Közterület felett kifeszített, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, illetve nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideiglenesen
- (3) Közparkban önálló rekláamberendezés nem helyezhető el.
- (4)^[6]
- (5) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (6) Védett területen belül épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő rekláamberendezés létesíthető.
- (7) Közterületen kihangosított reklám közreadása csak a közterület és a magánterület használatát nem zavaróan, a jogszabályban előírt környezeti és beltéri zajhatárértékeket betartva történhet.
- (8)^[7]
- (9) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz-, illetve díszvilágításhoz.

Kerítések

19.§

- (1) A tervezési területen kerítés az OTÉK 44. § alapján létesíthető.
- (2) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.

Állattartás céljára szolgáló épületek

20.§

- (1) ^[8]

Egyéb épületek, építmények

21.§

- (1) Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.
- (2) Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
- (3) Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemen kívüli időben a területről el kell távolítani.
- (4) A község belterületi meglévő és tervezett lakóövezeteitől számított 100 m-en belül adó, -átjátszó torony nem helyezhető el.

VII. ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt területek

22.§

- (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja
 - **SZ:** szabadonálló,
 - **O:** oldalhatáron álló
- (4) Épületek elhelyezése:

- már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknek egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
- új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása az OTÉK 35-36. §. –ban foglaltak figyelembe vételével történhet.

(5) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Zárt sorú beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület oldalhatáron állóként is elhelyezhető.

(6) Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

(7) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.

Lakóterületek

23.§

(1) A lakóterületek övezeti tagolását a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.

Falusias lakóterületek

24.§

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál

(2) A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.

(3) A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet 23. § (8) bekezdés figyelembe vételével.

(4) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs illetve önálló garázs két jármű feletti célra.

(5)^[9]

(6) A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16. § szerint kell alkalmazni.

(7) A falusias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.

(8) A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.

(9) A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

2. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	B építési mód	SZ TM (szintterületi mutató- M^2/M^2)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szél sebesség (m)	Mélység (m)	Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
L _f -1	O	0,5	30	50	18	50	900	3,5	4,5	2	
L _f -2	O	0,5	30	50	20	60	1600	3,5	4,5	2	
L _f -3	O	0,5	30	50	18	80	1400	3,5	4,5	2	
L _f -4	O	0,5	30	50	18	100	1800	3,5	4,5	2	
L _f -5	O	0,5	30	50	10	35	500	3,5	4,5	2	
L _f -6	O	0,5	30	50	12	40	500	3,5	4,5	2	
L _f -7	O	0,5	30	50	16	50	800	3,5	4,5	2	
L _f -8	O	0,5	30	50	16	60	900	3,5	4,5	2	
L _f -9	O	0,5	30	50	14(18)	50	700	3,5	4,5	2	új telek kialakítása esetén a zárójelben lévő érték a minimum követelmény

L _f -10	O	0,5	30	50	18	50	900	3,5	4,5	2	
L _f -11	O	0,4	20	60	-	-	1000 K-2000	3,0	4,0	1	kialakult telek esetén az indexált érték a minimum követelmény
L _f -12	O	0,5	30	50	12(18)	40	400 (700)	3,5	4,5	2	új telek kialakítása esetén a zárójelben lévő értéka minimum követelmény
L _f -13	O	0,5	30	50	18	40	700	3,5	4,5	2	

Gazdasági területek

25.§

(1) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekbe sorolja.

(2) Általános esetben a G_{ksz} jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági - övezetekben az előírt maximális átlagos építménymagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(3) A gazdasági területek övezeti tagolását a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/ szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

26.§

(1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, a 5. számú táblázat előírásainak figyelembe vételével.

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.

(6) A G_{ksz} jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(7) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/ jelű szabályozási tervlapjain jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

(8) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

4. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületek	
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület mérete	Az épület mérete
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)		
Gksz-1	SZ	1,5	50	30	-	-	1500	-	-
Gksz-2	SZ	1,5	50	30	-	-	3 000	-	-
Gksz-3	SZ	1,5	50	30	-	-	10 000	-	-
Gksz-4	SZ	1,5	50	30	-	-	5 000	-	-

Különleges területek

27.§

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.

(2) A tervezési területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a különleges területeket

- a. **K_t** Temető
- b. **K_{sp}** Sport és szabadidős
- c. **K_{mü}** Mezőgazdasági üzemi
- d. **K_{if}** Idegenforgalmi

területre bontja.

(3) A különleges területek övezeti tagolását a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza.

Különleges temető területek

28.§

(1) A temető területén maximum 2%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága 6,0 méter. Az övezetben szabadon álló és oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el.

(2) A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen.

(3) A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.

(4) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály betartása kötelező.

Különleges sport- és szabadidős területek

29.§

(1) A sport- és szabadidős területen a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(2) A K-sp területen jelen § (1) bekezdésében említetteken túl vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú épület is elhelyezhető az alábbi táblázat előírásainak figyelembe vételével.

(3) A sport- és szabadidős területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően alapján kell teljesíteni. A sport- és szabadidős területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(4) A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.

(5) A sport- és szabadidős területeken a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1jelű szabályozási terven jelölt helyeken és szélességeken telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.

(6) A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

6. számú táblázat

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZT M (szint területi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
					Szél sebessége (m)	Mélysége (m)	Terület (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
K_{sp}	SZ	0,2	10	70	-	-	K	-	7,5	3	

Különleges mezőgazdasági üzemi terület

30.§

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, a 3. számú táblázat előírásainak figyelembe vételével.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 §. alapján kell teljesíteni.

(3) A különleges mezőgazdasági üzemi területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(4) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.

(5) A K_{mü} - különleges mezőgazdasági üzemi területen – olyan gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.

(7) A K_{mü} jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(8) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-3 jelű szabályozási tervlapján jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

A különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató- M^2/M^2)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb Területe (m)	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma	
						Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)		
K_{mü}	SZ	1,0	30	40	2 000	3,5	7,5	3	

Különleges idegenforgalmi területek 31.§

(1) A Kif jelű különleges idegenforgalmi területen elhelyezhetőek: a turista- és idegenforgalom, szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei, vendéglátó létesítmények, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, a terület fenntartásához szükséges épületek, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket), a tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás, parkoló, igazgatási és irodaépületek. A terület fenntartásához szükséges épületek

(2) Az idegenforgalmi területen nem valósítható meg önálló hulladéklerakó.

(3) Az idegenforgalmi területen az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 § alapján kell teljesíteni.

(4) Az idegenforgalmi területen építési munka az OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.

(5) Az idegenforgalmi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a HÉSZ 12-16 § szerint kell alkalmazni.

(6) Az idegenforgalmi területen a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-3 jelű szabályozási terv jelölt helyeken a telken belül található beerdősödött területeket, mint erdőterületeket meg kell tartani.

(7) Az idegenforgalmi területen belül a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók	Az épületre vonatkozó mutatók			Megjegyzés
----------------	--	---	--	--	--------------------------------------	-------------------------------	--	--	------------

Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató- M^2/M^2)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb	Az épület megengedett építménymagassága		Az építhető terepszint feletti szintek száma
					Területe (m)	Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)	
Kif-1	SZ	0,2	10	70	10 000	3,5	4,5	1

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

32.§

(1) A közlekedési területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.

(2) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2 jelű szabályozási tervlapjai, valamint az út mintakeresztmetszelvények tartalmazzák.

(3) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.

(4) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali faszor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali faszor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.

(5) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.

(6) A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.

(6) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(7) Az útkeresztvezedésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.

(8) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

(9) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének

figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.

(10) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

(11) A tervezési területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:

- | | |
|---|--------------------------|
| a. országos mellékút | KÖ_uOM |
| b. települési gyűjtőút | KÖ_uGY |
| c. kiszolgáló út, lakóút | KÖ_u |
| d. közlekedési területen belüli zöldfelület | KÖ_uZ |
| e. gyalogos közlekedési terület | KÖ_uGYA |

(14)A közlekedési területek övezeti tagolását a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapjai tartalmazzák.

(15)A tervezési területen lévő utak tervezési osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:

10. számú táblázat

Külterületi közutak						
Útszám, útnév, utcanév, hrsz.	Útkategória	Közúti tervezési osztály	Környezeti körülmény	Szabályozási szélesség (m)	Javasolt, vagy kialakult szabályozási szélesség (m)	Megjegyzés
8224. sz. országos mellékút (Pannonhalma- Nyalka- Mezőörs)	országos mellékút	K.IV.	A.	30,0	kialakult	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
8222. sz. országos mellékút (Pázmándfalu- Nyalka-Táp)	országos mellékút	K.IV.	A.	30,0	kialakult	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
Tervezett településközi út 078, 073/4 (Tarjánpuszta felé)	településközi út	K.V.	A.	22,0	20,0	

A külterületi mezőgazdasági utak	egyéb közút kiszolgáló út	K.VIII.	A.	12,0	kialakult	
----------------------------------	---------------------------	---------	----	------	-----------	--

11. számú táblázat

Belterületi közutak						
Útszám, útnév, utcanév, hrsz.	Útkategória	Közúti tervezési osztály	Környezeti körülmény	Szabályozási szélesség	Javasolt, vagy kialakult szabályozási szélesség	Megjegyzés
8222. sz. országos mellékút egyben települési gyűjtőút Kossuth u. Arany János u.	országos mellékút, települési gyűjtőút	B.IV.	C. D.	30,0	13,0-17,5 17,5-26,0 12,0-24,5	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
8224. sz. országos mellékút egyben települési gyűjtőút Arany János u. Rákóczi Ferenc u.	országos mellékút, települési gyűjtőút	B.IV.	C. D.	30,0	15,0-20,0	OTÉK 26.§. -tól való eltérés
Meglévő kiszolgáló út, lakóút Petőfi Sándor u.	kiszolgáló út, lakóút	B.VI.	C. D.	12,0-20,0		
Meglévő kiszolgáló út, lakóút Gara köz	kiszolgáló út, lakóút	B.VI.	C. D.	12,0-20,0		
Tervezett kiszolgáló út, lakóút	kiszolgáló út, lakóút	B.VI.	C. D.	12,0-20,0	12,0-20,0	

(17) A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

Zöldterületek

33.§

(1) A tervezési területen belül zöldterület az állandó növényzettel fedett közpark (**Z_{kp}** Közpark) területe.

(2) A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.

(3) A közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

(4) A közpark területen a vonatkozó jogszabály előírásait alkalmazni kell.

(5) A zöldterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el.

(6) A közpark területen a részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

12. számú táblázat

Övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók			Az építési telekre vonatkozó mutatók			Az épületek
Övezeti jel	Beépítési mód	SZTM (szintterületi mutató)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A kialakítandó új telek legkisebb			Az épület méretének legkisebb
					Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Legkisebb (m)
Z_{kp}	SZ	0,02	2	75	-	-	K	-

Erdőterületek

34.§

(1) A tervezési területen belül a szabályozási terv a település sajátosságainak megfelelően az erdőterületeket

- a. **E v** Védelmi célú erdő
- b. **E g** Gazdasági erdő

(2) Az erdőterületek övezeti tagolását a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/jelű szabályozási tervlap tartalmazza.

(3) A gazdasági célú erdő területén a 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.

(4) A gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűrt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

(5) A védelmi célú erdők és védett erdők területei elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi, látványvédelmi, természetvédelmi célokat szolgálnak. A védelmi célú erdők és védett erdők területén építmény nem helyezhető el.

Mezőgazdasági területek

35.§

(1) A mezőgazdasági területen elsődlegesen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények valamint lakóház helyezhetők el.

(2) A tervezési területen belül a szabályozási terv települési sajátosságainak megfelelően a mezőgazdasági területeket

Általános:

- a. **M á1** szántóterület
- b. **M á2** gyep terület
- c. **M á3** szántóterület – szélerőmű állításra vizsgálható terület
- d. **M á4** mezőgazdasági egyéb

Kertes:

- e. **M k** kert

területre bontja

(3) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1, SZ-2, SZ-3 jelű szabályozási tervlapja tartalmazza

(4) A mezőgazdasági területeken építményt a vonatkozó jogszabály alapján lehet elhelyezni, figyelembe véve jelen § előírásait.

(5) Természetvédelemmel érintett területeken épület, építmény nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható.

(6) A mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek építménymagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépület építménymagassága maximum 4,50 m lehet.

(7) Birtoktest és birtokközpont alakítása esetén a vonatkozó jogszabály előírásait kell alkalmazni, figyelembe véve jelen § előírásait.

(8) Birtokközpont beépítése csak olyan módon történhet, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza, valamint a természeti értékek megőrzését ne veszélyeztesse.

(9) Birtokközpont telkén az (1) bekezdésben felsoroltakon túl tájba illeszkedően elhelyezhető sport, vendéglátó, szálláshely funkciójú épület, maximum 9,5 m építménymagassággal.

(10) Birtokközpont beépített területrészének határán zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(11) Az M á4 egyéb, helyi sajátosságot hordozó területen az (1)-ben felsoroltakon túl tájba illeszkedően elhelyezhető sport, vendéglátó, szálláshely funkciójú épület, maximum 6,5 m építménymagassággal.

(12) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

(13) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.

(14) A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

Vízgazdálkodási területek

36.§

(1) A vízgazdálkodási területekbe a folyók medre és partja, holtágak, a nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.

(2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály előírásainak megfelelően lehet.

(3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a fenti jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben, a jogszabály 3. § (3) megfelelően lehet.

VIII. ALKALMAZÁSI- ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett területek

37.§

(1) Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett területek:

a. új lakóút, kiszolgáló út:

019/15, 023/1, 023/2, 023/3, 023/5, 023/6, 023/7 hrsz.

0105/6 hrsz.

093/11 hrsz.

b. közút szélesítés:

A TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1jelű szabályozási tervlapjain piros színű szabályozási vonallal érintett ingatlanok a jelölt helyeken és méretekben.

(2) Beültetési kötelezettséggel érintett területek:

A TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/ és SZ-2 jelű szabályozási tervlapjain jelölt helyek és méretek.

(3) A településrendezés sajátos jogintézményeivel érintett ingatlanokra a tervezett jogintézményt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Alkalmazási rendelkezések

38.§

(1) A többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati zöldfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe a hatályos kormányrendelet szerint lehetséges.

Hatálybalépés

39.§

(1) Jelen a rendelet az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait a benyújtott és még el nem bírált államigazgatási ügyekben is alkalmazni kell. A rendelet csak a TH-09-02-04 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1 jelű szabályozási tervlapjával együtt érvényes.

^[1] A rendelet szövegét a 13/2015.(XII.09.) önkormányzati rendelet 1. §-a állapította meg. Hatályos: 2016. január 07-től

^[2] Hatályon kívül helyezte a 4/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. augusztus 01-től

^[3] Hatályon kívül helyezte a 4/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. augusztus 01-től

^[4] Hatályon kívül helyezte a 4/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. augusztus 01-től

^[5] Hatályon kívül helyezte a 4/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. augusztus 01-től

^[6] Hatályon kívül helyezte a 4/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. augusztus 01-től

^[7] Hatályon kívül helyezte a 4/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. augusztus 01-től

^[8] Hatályon kívül helyezte a 4/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016. augusztus 01-től

[\[9\]](#) Hatályon kívül helyezte a 4/2016.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a.
Hatálytalan: 2016. augusztus 01-től