



BAJ KÖZSÉG

Baj Községi Önkormányzat Képviselőtestület
6/2009. (V.12.) számú rendelete

Baj Építési Szabályzatáról (BÉSZ)
egységes szerkezetben

a

7/2011. (III. 31.) önk. rendelettel
2/2013. (I. 29.) önk. rendelettel
19/2014. (XI. 25.) önk. rendelettel
5/2016. (I. 26.) rendelettel
jóváhagyott módosításokkal

2009 május

Baj Községi Önkormányzat Képviselő-testület
6/2009. (V.12.) sz. ÖKT rendelete
Baj Építési Szabályzatáról

Baj Községi Önkormányzat Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében, a 7. § (3) c) pontjában és a 13. §.(1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított, 1990. évi LXV. törvény 1. § (1), 8. § (1), 16. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, megalkotja a Baj építési szabályzatát.

¹ I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

² 1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Baj Község teljes közigazgatási területére (a továbbiakban: Község területe).
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni a 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: az OTÉK) ³ Baj Építési Szabályzata és Szabályozási tervi mellékletei, valamint az egyéb általános érvényű jogi rendelkezések és hatósági előírások betartásával szabad.
- (3) *a)* A rendelet (a továbbiakban ÖR.) rajzi mellékletei az alábbiak ^{4 5}:
1. **SZ-0** Áttekintő térkép
 2. **SZ-1/2015** –Baj közigazgatási terület szabályozási terve egységes szerkezetben⁶
M= 1:10.0000
 3. **SZ-2/2015** – Baj Szabályozási terv – Belterület és környéke egységes szerkezetben⁷
M= 1:2.000
 4. **SZ-3** - Baj Szabályozási terv részlete (2001-Szőlőhegy-rész) M= 1:2.000
- ⁸ **SZ-4**
5. **SZ-5** – Baj Agostyáni határra dűlő Rész-szabályozási Terv (2006) M= 1:4.000
- b)* Az ÖR függelékei:
1. függelék: Kulturális örökség védelem (országos és javasolt helyi értékek) listája
 2. függelék: Természetvédelmi területek (országos és javasolt helyi értékek) listája és térképi ábrázolása (2.a-2.e-ig jelű térképek)
 3. függelék: Intézkedési javaslatok
 4. függelék: A műszaki tervek készítésekor, azok megvalósulásakor figyelembe veendő

¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

² Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁴ Egységes szerkezetben 2009-től: SZ-0 Áttekintő; SZ-1/2015; SZ-2/2015; SZ-3/2009; SZ-5/2009:

⁵ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁶ Módosította: 2/2013. (I. 29.) ök. rendelet és 19/2014. (XI. 25.) ök. rendelet

⁷ Módosította: 2/2013. (I. 29.) ök. rendelet és 19/2014. (XI. 25.) ök. rendelet

⁸ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

5. függelék: Az Országos és javasolt helyi művi értékvédelem és régészeti területek térképi ábrázolása

⁹ 2. Szabályozási elemek

2.§

(1) *a)* A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:

1. meglévő és tervezett szabályozási vonallal elválasztott közterületi határ,
2. ¹⁰
3. építési övezet és övezet határa, ¹¹
4. építési övezet és övezet besorolás, valamint azok jellemzői (a létesíthető funkciók; beépítési mód; beépítés mértéke -a terepszint felett és alatt-; az építménymagasság; a kialakítható legkisebb telekterület nagysága és minimális szélessége; a minimális zöldfelületi arány, az építészeti karakter meghatározása),
5. az építési határvonal a mindenkori telekhatárhoz viszonyítottan (elő-, oldal- és hátsókert mérete),
6. növénytelepítési kötelezettség, kötelező fásítás helyei, esetei,
7. egyéb sajátos építési követelmények.

b) A kötelező elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

c) Irányadó szabályozási elem

ca) ¹² a javasolt telekfelosztás; telekcsoport újraosztás; telekegyesítés,

cb) ¹³,

¹⁴*cc)* a szabályozási terven jelölt magánutak.

(2) Építési övezet, illetve övezet határa –szabályozási terv módosítása nélkül- csak a 3.§.(3) bekezdése szerinti telekhatár-rendezés esetén, a szabályozási terven feltüntetettekhez képest egy alkalommal változhat –telekalakítási terv alapján- a korrigált telekhatárra.

¹⁵ 3. Az építés, a telekalakítás és közterület alakítás általános feltételei

3.§

(1) *a)* Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban épült épületek bővítése, átalakítása esetében is alkalmazni kell.

b) Azokat az épületeket, amelyek nem felelnek meg a jelen építési szabályzat és annak mellékleteit képező szabályozási tervek rendelkezéseinek, csak kialakult kubatúrán belül lehet bővíteni (szint megosztással, tetőtér beépítéssel), de elbontás után csak az előírások figyelembe vételével lehet újat építeni.

(2) Terepszint alatti építés:

a) Közterület, vagy közhasználat előtt megnyitott magán út alatt, terepszint-alatti épület/rész létesítése csak tulajdonosi és kezelői hozzájárulással ¹⁶ kérhető.

⁹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹² Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴ Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁵ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁶ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- b) A beépítésre szánt területen az építési övezetek, vagy a szabályozási tervek egyéb rendelkezése hiányában a terepszinten megengedhető beépítést 10%-kal lépheti túl a terepszint alatti beépítés. A beépítésre nem szánt külterületen a terepszint alatti építmény a telek alapterületének legfeljebb 5%-án létesíthető.
- (3) a) A telekhatár rendezésnek tekintendő, ha az érintett telkek összterületének legfeljebb 5%-át érinti a telekhatár-változás és a telekhatár elmozdulás a 6m-nél kisebb.
- b) Telekhatár-rendezés egy alkalommal kérhető alapul véve a rendelet jóváhagyásának időpontja szerinti, földhivatali nyilvántartásban meglévő állapotot.
- (4) Telekalakítás (telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés) ott kérhető:- ahol a felosztás utáni telekméretek az övezetre előírt legkisebb telekméret értékét eléri, valamint az osztás utáni telkeknél a gépjárművek részére a közúti, a közhasználat elől el nem zárt magánúti, illetve a közterület közlekedésre szánt területrésszel a kapcsolat biztosított.
- (5) Telekegyesítés a beépítésre szánt terület lakóterületein, a közterületi határon szomszédos telek esetén legfeljebb 45,0m kialakuló közterületi telekszélességig kérhető, településkép védelmi szempontok érvényesülésével.
- (6) Telekhatár-rendezés, telekegyesítés területfelhasználási határt átlépve, építési övezeti határt átlépve is létrehozható, azzal a feltétellel, hogy mindkét övezetben a visszamaradó telekre az építési övezet paraméterei a korábbi terület egységekre vonatkozóan továbbra is figyelembe veendő, mely határok rögzítését alosztályok formájában a földhivatali bejegyzés során biztosítani szükséges.
- (7) A tervezett közterület-szabályozások (közterület útszélesítések) minden esetben végrehajtandóak; akkor is, ha a visszamaradó építési telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál.
- (8) A magánút telkére nem vonatkoznak az építési övezeti előírások, vagyis a telek szélességére és minimális területére vonatkozó minimális értékhatárok, de a magánútnak minden esetben közterülethez kell csatlakoznia.
- (9) Beépítésre szánt területen a telkek gépjárművel való megközelítésére szolgáló új magánutat kialakítani akkor lehet,
- ha a magánút legalább kettő vagy annál több telket szolgál ki,
 - valamint lakóterületen legalább 8,0m gazdasági területen legalább 12,0m széles.
- (10) Az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott telkek közterületi jellege megszüntethető, átminősíthető, ha a szabályozási terveken az adott telek övezeti besorolása nem közterületi, nem közúti.
- (11) ¹⁷ Magánutak telekalakítása:
- a) Egnél több építési telek, telek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat előtt el nem zárt területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és művelési ága „út” megjelöléssel.
- b) A szabályozási terven jelölt magánutak hosszának megállapítása, vagy annak teljes elhagyása a telekalakítás függvénye szerint történhet.

¹⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- (12) ¹⁸ Közterületen, közhasználat elől el nem zárt területen tulajdonosi hozzájárulással elhelyezhető építmények:
1. közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
 2. képzőművészeti alkotások,
 3. alkalmi vásárok, községi rendezvények építményei,
 4. esővédő, autóbuszváró,
 5. telefonfülke,
 6. szabadtéri reklámhordozó, (övezeteknél meghatározott méretig)
 7. park és játszótér építményei,
- melyeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.

¹⁹ 4. Fogalom meghatározás 4.§

1. **A fő épület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a **melléképület/építmény:** a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
2. **Házikert:** lakótelek kerthasználatú része, amelyen sem épület, sem építmény nem helyezhető el, hátsókertnek tekintendő. A közterületi telekhatártól számított 50 m-en túli telekrész minden esetben házi kertnek tekintendő.
3. **Hosszú telkes lakóövezet:** ha az utcavonaltól mért telekhossz meghaladja a 66m-t.
4. ²⁰
5. **Kedvtelési célú állattartás:** nem haszonszerzésre, illetve saját fogyasztásra tartott állatok. Ide tartoznak az őrző-védő, valamint a fogyatékosokat segítő állatok is.
6. **Kertépítészeti terv:** az építészeti terv része, vagy engedélyezésre benyújtható önálló műszaki terv. A terv részét képezi a meglévő növényzet felmérése, tereprendezési terv, növénykiültetési terv, kertrendezési terv és a kerti architektúra-elemek (pl.: burkolatok, lépcsők, kerti építmények) terve.
7. **Kialakult telektömb, - beépítésű terület:** a tömb, az utca telkeinek legalább a 75%-a beépített a földhivatali nyilvántartás szerint.
8. **Korszerű közműpótló:** A környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény, vagy egyedi környezetbarát szennyvíztisztító kisberendezés.
9. **Lakófunkciót zavaró hatásnak kell tekinteni:** olyan szabad térben végzett különösen a zaj és a nagy hanghatással járó tevékenységet, melyek meghaladják a lakóterületeken megengedett zajhatárértéket, különösen a gépkocsi-bontó, karoszeria javító, autófényező, hulladékgyűjtő, géplakatos, szerkezetlakatos és asztalos tevékenységek.
10. **Lakótelek:** lakóterületen olyan telek, melyen a fő rendeltetési egységet a lakóház képviseli, vagyis a beépített bruttó terület legalább 70%-ban lakófunkciót szolgál.

¹⁸ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²⁰ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

11. **Látványterv:** A legfontosabb rálátási irányokból készített fotómontázs, vagy grafikus rajz, melyen feltüntetésre kerül a tervezett építmény képe, kontúrvonala, reálisan tükrözi a tervezett épület környezetéhez való viszonyát.
12. **Magánút:** magán tulajdonban lévő, a földhivatali nyilvántartásban önálló helyrajzi számon útként lejegyzett telek - amely a telek, vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgálja, amely legalább a közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő) számára is igénybe vehető.
13. **Saroképület:** lakótömb saroktelkén álló épület, mely lehet szabadon álló beépítésű, vagy oldalhatáron álló, amely ha megegyezik a közterületi határral az épület ezen határoló fala homlokzatosított, nem tűzfal.
14. **Terepszint alatti beépítettség mérték:** A terepszint alatti építmény által igénybevett bruttó alapterület sík vetületének és a telek területének %-ban kifejezett aránya.
15. **Zöldfelületi mutató:** A telken belül a telek területének %-ában kifejezett zöldfelületi mérték.

²¹II. BAJ KÖZSÉG KÖZGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

²² 5. Területfelhasználási egységek

5.§

- (1) A **beépítésre szánt** területek építési övezetei az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők:

a) lakó	- nagyvárosi jellegű lakóövezet - kisvárosi jellegű lakóövezet, - kertvárosi jellegű lakóövezet - falusi jellegű lakóövezet	Ln/1; Ln/g Lk/...²³ Lke/...;; Lke*²⁴ Lf/1-2
b) vegyes	- településközpont vegyes építési övezet,	Vt/1
c) gazdasági	- kereskedelmi, szolgáltató övezetek, - helyi sajátosságú kereskedelmi, szolg.övezet - egyéb ipari gazdasági övezet - ²⁸	Gksz/...²⁵ Gksz/H²⁶ Gip/...²⁷.
d) különleges	- ²⁹ - mezőgazdasági üzemi övezet	Kmü

- (2) A **beépítésre nem szánt** területek a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők lehetnek:

a) közlekedési és közmű	- országos közutak, egyéb utak,	KÖu
--------------------------------	---------------------------------	------------

²¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²² Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²³ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²⁴ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²⁵ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²⁶ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²⁸ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

²⁹ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

	-kötőtpályás közlekedés, vasút, -közlekedési területhez tartozó zöldfelületek -közút, közüzemi terület övezete	KÖk KÖu/z Kkm
b) zöld-	- közpark, játszó és pihenő kert - ³⁰	Zkp
c) erdő	- elsődlegesen gazdasági, ³¹ ³² - egészségügyi, szociális, turisztikai, közjóléti - védelmi (védett, védő)	E Ekj Ev
d) mezőgazdasági	- általános mezőgazdasági övezet - korlátozott használatú mezőgazdasági övezet - ³³ - nagyüzemi gyümölcsstermesztés övezete - védendő természeti terület övezete - kiskertes mezőgazdasági övezet	Má Má/L Má/gy Má/te Mk
e) vízgazdálkodási	- folyóvizek, patakok és állóvizek medre, partja.	V
f) különleges	- temető övezete - lovas sport célját szolgáló különleges övezetek - lovas sport célját szolgáló ter. közlekedési övezete - honvédelmi terület övezete - bánya terület - különleges, rekreációs célú terület - ³⁵ - különleges rekreációs és sportcélú terület	Kte Klo/... ³⁴ Klo/k Kho/k Kba Kre/1 Ksp

³⁶III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

³⁷6. Általános előírások

6. §

- (1) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek közül csak azok a telkek csatolhatók a belterülethez, amelyek a településszerkezeti terven, valamint a szabályozási terveken lehatároltak szerint a tervezett belterületi határon belül helyezkednek el.
- (2) ³⁸ Lakóterületet beépíteni csak belterületen lehet.
- (3) ³⁹ Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, illetve azt belterületbe venni csak az út- és közműépítés feltételeinek tisztázása után lehet. A feltételeket az Önkormányzat az érintettekkel külön megállapodásban rögzíti.

³⁰ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³² Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³⁴ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³⁵ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³⁶ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³⁸ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

³⁹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- (4) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet (szélesség és terület együtt) kétszeresen meghaladó méretű telken az övezeti előírásoknak megfelelően ⁴⁰ az övezetben előírtnál több főépület is elhelyezhető. Annyiszor több, ahányszor (kerekítés nélkül) nagyobb a telekterülete a minimális telekméretnél.
- (5) Az építési övezetekben a természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasság számításnál be kell számítani.
- (6) Melléképületek minden építési telken elhelyezhetők, ahol az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek az alábbi korlátozással:
- ⁴¹ a) melléképület csak önálló rendeltetési egység létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető,
- ⁴² b) a melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték **40 %-át**.

⁴³ 7. Lakóterületek, lakóépületek

7. §

- (1) ⁴⁴
- (2) Az egyes lakóterületeken az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el, illetve alakíthatók ki a lakófunkció zavarásának megelőzésével:

a) A nagyvárosias lakóterületen

1. a meglévő többlakásos lakóépületeken kívül
2. az SZ-2 jelű szabályozási tervlapon jelölt gépjárműtároló övezetében földszintes gépjárműtárolók létesíthetők.
3. Az övezetben a lakóházak körüli közterületen közkertként, játszóparkként működő zöldfelületek, és közhasználatú parkolók alakíthatók ki.
4. az övezetben állattartó épület nem létesíthető.

b) A kisvárosias lakóövezet telkén az övezeti előírások eltérő rendelkezéseinek figyelembe vételével az alábbi rendeltetésű és számú épületek létesíthetők:

- b.a 1. egy vagy többlakásos lakóépület,
2. a lakosság alapellátását szolgáló egészségügyi-, szociális-, kereskedelmi-, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. a 1000m² teleknagyságot elérő telken legfeljebb 1db lakóépülettel, maximum 4db rendeltetési egységgel/lakással, és 1 db melléképülettel épülhet be,
a 2000m²- t elérő telken a telek kerek 1000m²-eként helyezhető el lakóépület, kiegészítő egyéb rendeltetésű épület,
- b.b az 1000m²-nél kisebb telken 250m²-es telekterületenként létesülhet 1 lakás. A lakásra eső telekterületet felfelé kerekíteni nem lehet.
- b.c 1000m²-es összesen legfeljebb 8db lakás, vagy rendeltetési egység befogadásával, lakófunkciót kiegészítő melléképítmény a telek nagyságától függetlenül csak 1db helyezhető el (gépkocsi tároló, pince, nyári konyha, mosókonyha, stb.),
- b.d a beépült alapterület legfeljebb 60%-án létesülhet a lakófunkció, mellett egyéb -

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁴¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁴² Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁴³ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁴⁴ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

a lakosság alapellátását szolgáló egészségügyi-, szociális-, kereskedelmi-, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó- rendeltetési egység, kivéve a Petőfi Sándor és a Róna utcára nyíló telkeket, ahol az egyéb funkció lakófunkció nélkül is elhelyezhető.

c) Kertvárosias lakóövezet telkén összesen 3db épület létesíthető:

- c.a* a főépületben lehet legfeljebb 2db lakás, és lakó funkció nélkül egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetési egységek, együttesen maximum 3 rendeltetési egység,
- c.b* a főépületben létesülő funkciót kiegészítő rendeltetéssel legfeljebb 2db melléképítmény építhető,
- c.c* a lakófunkció mellett azt kiegészítő, a háztartással kapcsolatos melléképület, valamint a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, legfeljebb a beépíthető terület 50%-án, a Petőfi Sándor utcára nyíló telkek esetében a beépíthető terület 80%-án,
- c.d* a lakó funkció mellett, azt nem zavaró hatású mezőgazdasági- (pajta, pince, stb. legfeljebb 40m²-ig), ill. egyéb gazdasági épület, (pl. kézműipari építmény) legfeljebb a beépíthető terület 50%-án.

d) Falusias lakóövezet telkén elhelyezhető összesen 3db épület, mely lehet:

- d.a* egyházi, egészségügyi-, szociális oktatási épület,
- d.b* Legfeljebb 1db 2 lakásos lakóépület és a lakófunkciót kiegészítő 2db egyéb épület.
- d.c* a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület, legfeljebb a beépíthető terület 60%-án
- d.d* a lakófunkció mellett, azt nem zavaró hatású mezőgazdasági építmény, (termény-tároló, pajta, állattartó épület legfeljebb 80m²-ig, pince, stb.), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, legfeljebb a beépíthető terület **80%-án**.
- d.e* a Petőfi Sándor utcára nyíló telkeken egyéb főfunkció lakófunkció nélkül is elhelyezhető.
- d.f* Állattartó épület főépületként nem létesíthető.

(2) *a)* A telkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye, de a beépíthető legkisebb telekterület 200m²-nél kisebb nem lehet és a 10,0 m-nél keskenyebb telek kialakult esetben sem építhető be.

b) A telekalakítás után kialakult telkek építési vonalon mért legkisebb mérete min. 18,0 m legyen, területe az övezetre meghatározott mértéket érje el.

c) Kialakult telektömb esetén, ha a visszamaradó telek legkisebb utcafronti szélessége eléri a 32m-t, s alapterülete az előírás szerinti méretet, akkor a telek felosztható.

(3) A szabályozási tervlap, a beépítés jellegének megfelelően, szabadon álló és oldalhatáron álló építési helyeket ábrázol, melyekhez képest a saroktelkeknél utcaképet formáló módon el lehet (saroképület létesítése esetén) térni.

a) Az oldalhatáron álló beépítési mód:

- a.a* A kialakult beépítésű esetekben telekhatáron álló épületet jelent, amely esetben az oldalhatári csüngőeresz kiülése legfeljebb 60 cm-es lehet, a csapadék vizet minden esetben a saját telekre vissza kell vezetni.
- a.b* Új beépítésű telkeknél, ki nem alakult utcaszakaszoknál a telekhatártól max. 1,0 m-re való építést jelent.

- a.c* Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit szabályozási terv eltérő rendelkezése figyelembe vételével a kialakult állapothoz kell igazítani.
- b)* Az előkert méretét:
- b.a* kialakult beépítésű területen az új főépület elhelyezésénél a szomszédos 2-2 telek előkert méretéhez igazodóan kell meghatározni ⁴⁵,
- b.c* új beépítésű területen a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában az előkert min. 6,0 m.
- c)* Az oldalkert az oldalhatáron álló beépítési módnál szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:
- c.a* kialakult beépítettségű övezetben a tényleges építménymagasságig csökkenhet, de nem lehet kevesebb, mint 3,0m.
- c.b* új beépítésű területen az építési övezetre meghatározott építménymagasságnak megfelelően tartandó meg.
- d)* Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával lehetséges.
- e)* Meglévő épület elbontása esetén, új épület az övezeti előírások szerint épülhet, az elbontott épület helyére csak akkor épülhet, ha az megfelel az előírásoknak.
- f)* Az építési helyen belül - a szabályozási terv eltérő rendelkezése figyelembe vételével:
- f.a* a főépületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie,
- f.b* melléképület a főépület oldalhatár menti vonalának meghosszabbításához igazodva építhető, a minimálisan 6,0 m-es hátsókert megtartásával,,
- f.c* állattartó épület utcafronton nem alakítható ki.
- g)* A "hosszútelkes" falusias lakóövezetekben:
- g.a* az építési hely utcavonaltól mért mélysége a hátsókert irányában legfeljebb 50m, illetve a szabályozási terven jelöltek szerinti lehet,
- g.b* az utcai telekhatártól mérten 60m-ig létesíthető melléképítmény, a 60m-t meghaladó telekrészek házikertként alakítandó ki,
- g.c* a szabályozási terven jelölt házikert területén közműkiszolgálással összefüggő építményen kívül más építmény nem helyezhető el.
- h)* A kertvárosi övezetekben az építési hely hátsókerti határa a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában,
- h.a* az utcai telekhatártól mérve legfeljebb 35,0m lehet,
- h.b* ha a telket kiszolgáló úttól mérten a telek mélysége eléri a 35,0 m-t a 6,0 m-es hátsókert megtartandó, de ha telekmélység ennél kisebb a hátsókert 3m-ig csökkenthető.
- i)* A lakóterületek telkeinek beépítési százaléka számításánál a telek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, 1500m²- 3500m² között fél területtel vehető figyelembe, a 3500m² feletti terület nem vehető figyelembe a beépítési mérték számításánál.
- j)* Ha az épület bruttó alapterülete meghaladja a 350m²-t osztott tömegű, vagy több épületben helyezendő el a létesíteni kívánt funkció. A környezethez való illeszkedést ⁴⁶ kell igazolni.

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- k)* A térszín alatti beépítés legfeljebb 10%-kal haladhatja meg a térszín feletti beépítést.
- l)* A lakóövezetekben teljes közműellátást kell biztosítani.
- (4) Az épületek **építészeti kialakításánál** az alábbiak a mérvadók:
- a)* Általános esetben az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek utcai homlokzati szélessége max. 10 m lehet.
- b)* Kisvárosias lakóövezetben az épületek traktus mélysége legfeljebb 7,5 m lehet, kivéve az Lk-4 jelű övezetet, melynél méretmegkötés nélküli beépítés lehetséges.
- c)* Az épületek formálása csak magas tetővel történhet. A tető kialakítása általában utcára merőleges főgerincű nyeregtető legyen, a kialakult állapothoz alkalmazkodva kontyolt, oromfalas, csonka konty, vagy manzárd tetős megoldással. A tető hajlásszöge az utcában kialakulthoz illeszkedő legyen, nyeregtető esetén 30°-45° közötti, csak a manzárdtető esetén lehet ennél meredekebb hajlású.
- d)* A létesülő épületek és építmények tetőfedésére
- d.a* „cserép jellegű” tetőfedő anyagok használhatók, melyek kizárólag a természetes cserépszínekben (a magyarországi kövek színének megfelelő színekben) alkalmazhatók.
- d.b* műanyag, vagy fémanyagú hullámlemez, felületkezelés nélküli alumínium, vagy egyéb fémlemez, nádtető és bitumenes zsindely nem alkalmazható.
- d.c* több épület esetén a tetőfedő anyag azonos legyen, amennyiben a meglévő épület tetőfedő anyaga a tiltottakkal megegyezik, az új épület fedésére az nem alkalmazható.
- e)* Az utcaképet meghatározó épület homlokzatán:
- e.a* alkalmazható felületképző anyag a vakolat, a látszó kőfelület, a téglá, a fa.
- e.b* Lambéria jellegű burkolás a főépület legfeljebb 60%-án használható.
- e.c* A természetes anyagú építőanyagok színei, illetve a legfeljebb 35%-os színtelítettségű színek alkalmazhatók.
- f)* Előkert nélküli beépítésnél az épülettagolás a közterületre sem a terepszinten, sem a terepszint feletti kettő métert meghaladó magasságban nem nyúlhat ki.
- g)* Tetőtér beépítése esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető.
- h)* A templom műemléki környezetében, valamint a helyi értékvédelemre javasolt területeken, az utcai homlokzaton a tetőtérben erkély, terasz, zárterkély nem építhető.
- (5) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók:
- a)* Kerítést létesíteni, tervezett, vagy meglévő - megmaradó közterületi telekhatáron, oldalkerti és hátsókerti telekhatáron lehet. Ettől eltérni csak a szabályozási terv eltérő rendelkezése szerint lehet.
- b)* Kerítés tömör formában max. 2,0 m magasságig (kő, téglá, festett, vakolt falazott), valamint áttört és tömör - lábazatos kialakítással max. 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) készülhet.
- c)* Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr alumínium-, fémlemez, hullámlemez, cementlap (pl. betonyp) és nyersbeton felületű tömör fal nem lehet.
- d)* Lakóterületen a kerítés lezárásaként sérülést okozó anyag (szögesdrót, tört üveg) nem alkalmazható.

47 8. Lakóövezetek
8. §

- (1) Az nagyvárosias lakóterületen az alábbi építési övezetek fordulnak elő:
a)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építménymagasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		felső határa				
Ln/1	SZ	40	15,0	4000	20	teljes
Ln/g*	SZ	K/60	3,5	K/150	K**	részleges

* Területi főépítési eltérési engedéllyel ** 4db gk. állásonként egy db lombos fa telepítendő

b) **Ln/1** jelű építési övezetben

- b.a szabadon állóan, úszótelkes formában, a tömbtelekhez viszonyítottan legfeljebb 40 %-os megengedett beépítettséggel, 15,0 m-es legnagyobb építménymagassággal, minimum 4000 m²-es tömbtelek területen, a meglévő épületek felújíthatók, újraépíthetők.
- b.b A tömbtelken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 20% legyen. A zöldfelület kertépítészeti terv alapján fejlesztendő.

c) **Ln/g** jelű építési övezetben

- c.a a nagyvárosias lakóterülethez tartozó gépjárműtárolók építhetők, az SZ-2 jelű tervlapon megjelölt építési helyeken belül, legfeljebb 3,5m-es építménymagassággal, s egy épületben legfeljebb 6db garázzsal.
- c.b A gépjárműtárolók, egységes építészeti kialakítással -a meglévőekkel azonos hajlásszögű tetővel, cserép vagy korcolt fémlemez héjazattal, vakolt vagy kő/téglaburkolattal- és legalább 3db garázs egységet magába foglaló tömbök egyidejű építésével készülhetnek.
- c.c A garázs egységek kapui azonos anyagból és színezéssel készülhetnek.
- c.d A garázs-sor egységei között legalább egy-egy fa, helyhiányában cserje telepítendő.
- c.e A részleges közműellátottság minimum az elektromos áram ellátását jelenti.
- c.f A szabályozási terven jelölt helyeken 2m magas zárt, zajgátló tulajdonságú kerítés létesítendő, a telekhatár közelében lévő garázsok építésével egyidejűen.
- c.g A lakóterületi funkció védelme érdekében beültetési kötelezettség áll fenn a szabályozási terven megjelölt helyeken.

- (2) A **kisvárosias** lakóterületeken az alábbi építési övezetek fordulnak elő:
a)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		felső határa				
Lk/1	O	40	5,5	K/500	40	teljes

⁴⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

Lk/2	O/SZ	50	5,5	500	35
Lk/3	SZ	50	6,5	500	35
Lk/4	SZ/Cs	40	6,5	1500	40
Lk/5	SZ	20	6,5	3500	60

K= kialakult

- b) **Lk/1** jelű építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb 40%-os megengedett beépítettséggel, 5,5m-es legnagyobb építménymagassággal, kialakult, illetve legalább 500m²-es telekterületen, a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum 2 db épület. Kialakult esetben a legkisebb beépíthető telek 200 m². Telekalakítás esetén a kialakítható legkisebb telek legalább 500m² legyen. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 40% legyen.
- c) **Lk/2** jelű építési övezetben oldalhatáron állóan, saroktelkeknél szabadon álló módon legfeljebb 50%-os megengedett beépítettséggel, 5,5 m-es legnagyobb építménymagassággal, legalább 500m²-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum 2 db épület. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 35% legyen.
- d) **Lk/3** jelű építési övezetben szabadon állóan, legfeljebb 50%-os megengedett beépítettséggel, 6,5m-es legnagyobb építménymagassággal, legalább 500m²-es telekterületen létesíthető maximum 2 db épület. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 35% legyen.
- e) **Lk/4** jelű építési övezetben szabadon álló módon kistársasház, vagy sorház jellegű épült, legfeljebb 40%-os megengedett beépítettséggel, 6,5m-es legnagyobb építménymagassággal, legalább 1500m²-es telekterületen, maximum 4 db épület létesíthető. Az épületekben kialakítható lakásokhoz legalább 300m²/lakás telekterületet kell biztosítani. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 40% legyen.
- f) **Lk/5** jelű építési övezetben szabadon állóan, legfeljebb 20%-os megengedett beépítettséggel, 6,5m-es legnagyobb építménymagassággal, legalább 3500m²-es telekterületen, maximum 2 db épület létesíthető. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 60% legyen.
- g) A kisvárosias építési övezetek **környezetrendezési előírásai:**
- g.a melléképítmények közül állatkifutó és trágyatároló nem létesíthető,
 - g.b kizárólag kedvtelési célú állattartás engedélyezhető az építési övezetekben, az állattartás célját szolgáló épület/épületrész, akkor létesíthető, ha a telek beépítési mértéke nem haladja meg a 30%-ot, s legfeljebb 5,0 m²-es lehet,
 - g.c a telkek zöldfelületein 100m²-ként 1 db lombos fa telepítendő. A lombos fa a szomszédos épülettől legalább 3m-re ültethető.

(3) Az **kertvárosias** lakóterületen az alábbi építési övezetek fordulnak elő:

a)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		felső határa				
Lke/1	O	30	6,0	K/500	55	teljes
Lke/2	SZ	30	6,0	K/500	55	
Lke/3	O	25	6,0	800	60	
Lke/4	SZ	25	6,0	700 ⁴⁸	60	
Lke/5	O	20	6,0	1 200	60	
Lke*	Ikr	30	6,0	1 000	50	

K=kialakult; A zárójelben szereplő értékek csak gazdasági célú épületek létesítése esetén alkalmazhatók.

- b) **Lke/1** jelű építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb 30%-os megengedett beépítettséggel, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, kialakult, vagy legalább 500m²-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető épület.
- c) **Lke/2** jelű építési övezetben szabadon álló beépítéssel, legfeljebb 30%-os megengedett beépítettséggel, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, kialakult, vagy legalább 500m²-es telekterületen létesíthető épület. Kialakult esetben a beépíthető építési teleknek a legalább 200m²-t meghaladó területű telek számít. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya 55% legyen.
- d) **Lke/3** jelű építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb 25%-os megengedett beépítettséggel, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, legalább 800m²-es telekterületen létesíthető épület. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 60% legyen.
- e) **Lke/4** jelű építési övezetben szabadon állóan, legfeljebb 25%-os megengedett beépítettséggel, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, legalább 700m²-es ⁴⁹ telekterületen létesíthető épület. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 60% legyen.
- ⁵⁰e1) A község nyugati belterületi határa közelében kijelölt fejlesztési területen belül az **Lke-4** jelű lakóövezetben a szabályozási terven megjelölt helyen a zöldfelület kialakítása szükséges.
- f) **Lke/5** jelű építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb 20%-os megengedett beépítettséggel, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, legalább 1200m²-es telekterületen létesíthető épület. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 60% legyen.

⁴⁸ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁴⁹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁵⁰ Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

g) Lke* jelű építési övezetben

- g.a* a meglévő kialakult telkek egyesítése esetén az új telek gazdasági szolgáltató funkció befogadására alkalmas épülettel is beépíthető lakó funkció létesítése nélkül.
- g.b* A kialakult telkeken az ikres beépítés legfeljebb 30%-os mértékig lehetséges. Telekösszevonás esetén az új épület szabadon állóan létesülhet.
- g.c* A minimális teleknagyság a kialakult megtartásával, vagy min. 1500m²-es telek létrehozásával történhet.
- g.d* Az elhelyezhető új épület építménymagassága max. 6,0m lehet.
- g.e* A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 50% legyen.

h) A kertvárosias építési övezetek környezetrendezési előírásai:

- h.a* Kizárólag kedvtelési célú állattartás engedélyezhető.
- h.b* Az állat tartására szolgáló épület nagysága legfeljebb 15m² lehet.
- h.c* A telkek zöldfelületein 100m²-ként 1 db lombos fa telepítendő. A lombos fa a szomszédos épülethöz legalább 3m-re ültethető.

(4) Az falusias lakóterületeken az alábbi építési övezetek fordulnak elő:

a)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		felső határa				
Lf/1	O	25	6,0	K/900	50	teljes
Lf/2	O	20	6,0	1200	55	

b) Lf/1 jelű építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb 25%-os megengedett beépítettséggel, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, kialakult, vagy legalább 900m²-es telekterületen létesíthető maximum 3 db épület. Kialakult esetben a beépíthető építési teleknek a legalább 400m²-t meghaladó területű telek számít. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 50% legyen.

c) Lf/2 jelű építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb 20%-os megengedett beépítettséggel, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, legalább 1200m²-es telekterületen létesíthető maximum 3 db épület. A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 55% legyen.

d) Falusias építési övezetek környezetrendezési előírásai:

- d.a* Az övezetben az állatkifutó alapterülete nem lehet nagyobb a telek beépítetlen területének 5%-ánál és a telekhatároktól legalább 5 m-re helyezhető el.
- d.b* Az övezet területén az állattartási funkciót szolgáló épület nagysága legfeljebb 40m² lehet.
- d.c* A telkek zöldfelületein 100m²-ként 1 db lombos fa telepítendő amely a szomszédos épülethez 3,0 m-nél közelebb nem ültethető.

⁵¹ **9. Településközpont vegyes terület**
9. §

- (1) Településközpont vegyes területen elhelyezhetők:
1. igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
 2. egyéb közösségi, szórakoztató épület,
 3. kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
 4. lakóépületek.
- (2) Az **építészeti kialakításnál** figyelembe kell venni a 7.§ (4) bekezdésben foglaltakat:
- (3) Településközponti vegyes terület **környezetrendezési előírásai**:
- a) a melléképítmények közül trágyatároló, állatkifutó nem létesíthető,
 - b) az övezetben csak kedvtelési célú állattartás engedhető meg,
 - c) a telkek zöldfelületein, ill. a Vt övezetben egész területére értelmezett módon, 100m²-ként 1 db lombos fa telepítendő. A lombos fa a szomszédos telekhatárokon álló épületektől legalább 3 m-re ültethető.
- (4) Településközpont vegyes terület övezetei

a)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		felső határa				
Vt/1	O/SZ	35	6,5	900	40	teljes

b) **Vt/1** jelű építési övezetben

- a) a kialakult beépítési módhoz kell igazodni, melyet elvi engedély megkérésével tisztázni.
- b) A meglévő épületek átépítése, bővítése a tűztávolság betartásával szabadon, vagy oldalhatáron állóan valósítható meg.
- c) A beépítési mérték legfeljebb 35 % lehet, az építménymagasság 6,5m-t nem haladhatja meg.
- d) Az utcai homlokzat alakításánál az építménymagasság illeszkedjék a szomszédos telkeken jellemző építménymagassághoz.
- e) Az iskolához kapcsoltn, telekösszevonásokkal pihenő-, játszó-, sport udvar alakítandó ki.
- f) Telkenként biztosítandó zöldfelület mértéke legalább a telekterület 40%-a legyen.
- g) Az intézményi kertek kertépítészeti terv alapján újíthatók fel, valósíthatók meg.

⁵¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁵³ **10. Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató terület**
10. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetben

a) elhelyezhető:

1. a környezetet nem zavaró gyártó, szerelő és egyéb gazdasági tevékenységek létesítményei, azok irodái és a hozzájuk kapcsolódó szolgálati lakás alakítható ki.
2. a lakosság és az idegenforgalom ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató funkciók,
3. szálláshely-szolgáltató épületek,
4. egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális, oktatási épület,
5. egészségügyi-, szociális ellátást szolgáló épület,
6. a sportolást, a szabadidő eltöltést szolgáló létesítmény, legfeljebb tenispálya méretű sportpálya.

b) Az övezetben nem engedélyezhetők el az alábbiak:

1. a jelentősen zavaró hatású (zajos, bűzös, veszélyes, fertőző vagy robbanásveszélyes) gazdasági tevékenységet befogadó, tároló épület/rész, építmény
2. állattartó épület, kivéve személyes használatú őrző-védő állatok elhelyezésére.

c) Az épületek **építészeti kialakításánál** hagyományos építő anyagok használhatók, a tetőformálás a környezethez igazodó legyen:

- c.a Lakókörnyezetben létesülő gazdasági épületeknél figyelembe kell venni a 7.§ (4) bekezdésben foglaltakat,
- c.b Az épületek a kialakult építészeti stílushoz igazodóak legyenek. Az épületek tetőszerkezete lapos-, vagy magastető kialakítású is lehet. Magastető alkalmazásakor a tetőhajlásszöge maximum 35°-os lehet. 15°-nál meredekebb hajlású nyeregtető a 18m-t meghaladó tér lefedésére nem alkalmazható
- c.c A településkép szempontjából rálátással épülő „doboz jellegű” csarnok-, üzemi épületek hossza, (homlokzaton és/vagy tetőzeten megjelenő) építészeti tagolás nélkül maximum 60m lehet. Az építészeti tagolás mértéke és jellege meghatározásánál nem számít elegendő tagolásnak a színváltás, vagy az alkalmazott burkoló anyag váltása.

d) A gépkocsi tárolást minden esetben telken belül kell megoldani, a parkolók fásítva alakíthatók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 db nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

e) Kereskedelmi-gazdasági övezetek **környezetrendezési előírásai:**

- e.a Az övezetben - jelentős mértékű zavaró hatású (zajos, bűzös, tűzveszélyes, fertőző vagy robbanásveszélyes) ipari és tároló tevékenységek folytatása nem engedélyezhető.
- e.b Az övezetbe tartozó telkeken csak az övezet területén keletkező, saját technológiából származó veszélyes hulladékok tárolhatók átmenetileg.

f) Az övezet területén a **zöldfelületek kialakítása** esetén az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

⁵² Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁵³ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- f.a* a telekhatár mentén, ahol a terven beültetési kötelezettség jelöli, legalább 5,0 m mélységben a terven jelölt helyeken legalább háromszintű (gyep- cserje- és lomb-koronasztint együttesen) növényállományt kell telepíteni,
- f.b* a zöldfelületi arány legalább felét kétszintű (gyep- és cserjesztint együttesen) növényzet alkalmazásával kell biztosítani,
- f.c* a kizárólag egyszintű (csak gyep) növényzettel borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb egyharmadát boríthatja.

⁵⁴ **11. Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató övezetek**
11.§

(1) A kereskedelmi szolgáltató- gazdasági- területeken az alábbi építési övezetek találhatók:

a)

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
felső határa							
2	Gksz/1	O/SZ	35	K/7,5	K/2000	30	teljes
3	Gksz/H	SZ	K/35	**K/ 7,5 ⁵⁵	3000	20	
4	Gksz/2	SZ	30	6,0	500	30	
5	Gksz/3	SZ	35	6,0	2000	40	
6	Gksz/4	SZ/O	35	6,0	5000 ⁵⁶	40	
7	Gksz/5 Szőlőhegy	SZ/O	20	5,5	K/2000	60	
8	Gksz/6 Szőlőhegy	O/SZ	30	4,0	K/3500	50	
9	Gksz/7	SZ	35	6,0 ⁵⁷	3000	30	
	58						
10	⁵⁹ Gksz*	SZ	25	7,5	3000	35	teljes
	60						

b) * = speciális gazdasági övezet, rendeltetés-korlátozással

c) ** K = kialakult építménymagasság legfeljebb 15,0 m

d) **Gksz/1** jelű építési övezetben

b.a szabadon, vagy oldalhatáron állóan, 35%-os beépíthetőséggel, kialakult, vagy legalább 2000 m²-es kialakítható telken, 7,5m-es legnagyobb építménymagassággal, legfeljebb 2 db önálló épület létesíthető.

⁵⁴ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁵⁵ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁵⁶ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁵⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁵⁹ Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁶⁰ Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

b.b Az zöldfelület aránya legalább 30% legyen.

e) **Gksz/H** jelű építési övezetbe tartozik: ⁶¹

e.a a „volt honvédségi legénységi épületek” háromszintes épületeit magába foglaló terület,

e.b az építési övezetben a kialakult, vagy 15%-ig kiegészíthető beépítési mértéket jelentő, szabadon álló beépítés, a legfeljebb 15m-es építménymagassággal megtartható,

e.c új épület legfeljebb 7,5 m építménymagassággal építhető, a kialakult épületek építménymagassága megtartható, mely legfeljebb 15,0 m lehet,

e.d a kialakítható minimális telekterület 3000 m²

e.e a telekterület legalább 30%-án zöldfelületet kell kialakítani.

f) **Gksz/2** jelű építési övezetben szabadon állóan, a szabályozási terven jelölt, vagy 6m-es előkerttel, 30%-os beépíthetőséggel, kialakult, vagy legalább 500 m²-es kialakított telken, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, legfeljebb 2 db önálló épület létesíthető. Az zöldfelület aránya legalább 30% legyen. Csak garázsépület is létesülhet egyszintes épületben a 020/73 hrsz.-ú telek szabályozási terven jelöltek szerinti felosztásával, mely telken a szabályozási terven jelölt helyen 2m magas zárt, zajgátló tulajdonságú kerítés létesítendő, a lakóterületi telekhatár mentén a garázsok építésével egyidejűen.

g) **Gksz/3** jelű építési övezetben szabadon állóan, 35%-os beépíthetőséggel, legalább 2000 m²-es kialakított telken, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal, legfeljebb 2 db önálló épület létesíthető. Az épületek egységes arculattal alakítandók ki. Az zöldfelület aránya legalább 40% legyen.

h) **Gksz/4** jelű építési övezetben

h.a 35%-os beépíthetőséggel, legalább 7500m²-es telken, 6,0m-es legnagyobb építménymagassággal lehet építeni. Az zöldfelület aránya legalább 40% legyen.

h.b ⁶²A Petőfi Sándor utca mentén a kialakult beépítés figyelembe vételével, oldalhatáron állóan legfeljebb 4 db önálló épületet lehet építeni.

h.c ⁶³

i) **Gksz/5** jelű építési övezetben, az Öreghegyi szőlőkben:

i.a a szőlőhegy arculatához, hagyományaihoz igazodó közösségi szórakoztató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató létesítmény szabadon, vagy oldalhatáron állóan helyezhető el.

i.b 20%-os beépíthetőséggel, a tovább fel nem osztható kialakult telken lehet építeni, 5,5m-es legnagyobb építménymagassággal.

i.c Telkenként legfeljebb 1db épület lehet

i.d Az zöldfelület aránya legalább 60% legyen.

j) **Gksz/6** jelű építési övezetben az Öreghegyi szőlőkben:

j.a a polgári védelem telephelyén a szőlőhegy arculatához, hagyományaihoz igazodó

⁶¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁶² Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁶³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

módon a meglévő épületek a beépíthetőség 30%-os mértékéig bővíthetők.

j.b A bővítésnél az építménymagasság legfeljebb 4,0m-es, lehet.

j.c A kialakult telek tovább nem osztható fel.

j.d Az zöldfelület aránya legalább 50% legyen.

k) **Gksz/7** jelű építési övezetben

k.a szabadon állóan, 35%-os beépíthetőséggel, legalább 3000 m²-es kialakított telken, 7,5m-es legnagyobb építménymagassággal létesülhet épület.

k.b Az zöldfelület aránya legalább 30% legyen.

k.c ⁶⁴

l) ⁶⁵

⁶⁶ *m)* **Gksz*** jelű gazdasági övezetben:

m.a Szabadon állóan, 25%-os beépíthetőséggel, 7,5m-es legnagyobb és 5,0m-es legkisebb építménymagassággal, legalább 3000 m²-re kialakított telken 1 db épület, létesülhet.

m.b Az épületben kereskedelmi-, közösségi szolgáltató-, kulturális, vendéglátó rendeltetést lehet kialakítani. Csak raktározási, vagy gazdasági üzemi telephely kialakítása nem lehetséges.

m.c Az épület építészeti kialakításakor tekintettel kell lenni arra, hogy a község „kapuzatát képezi” az épület, az épületet nem lehet könnyűszerkezetes, szerelt jellegű vázas csarnoképületként kialakítani, nem lehet faház, vagy fémlemez burkolatú homlokzatképzéssel ellátni. A tömegformálás és az anyaghasználat igazodjon a falu központjában megvalósult új közösségi épületek építészeti karakteréhez.

⁶⁷ **12. Egyéb ipari gazdasági terület és övezet** **12. §**

(1) Az ipari gazdasági területen az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- a)* Környezetbarát ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási és minden egyéb nem zavaró hatású gazdasági építmény.
- b)* Az ipari övezetben - jelentős mértékű zavaró hatású (zajos, bűzös, tűzveszélyes, fertőző vagy robbanásveszélyes tevékenység nem végezhető.
- c)* A gazdasági tevékenységhez kapcsolódóan lakás a kiszolgáló személyzet részére (max 1 db) létesíthető.
- d)* Az ipari gazdasági terület övezeteiben a kereskedelmi gazdasági területen létesíthető valamennyi tevékenységet befogadó épület elhelyezhető.

(2) A megvalósult telekalakítás esetén az oldalkertek és a beültetési kötelezések értelemszerűen a telekhatárokhoz igazodnak, a minimális oldalkert -a szabályozási terv eltérő rendelkezés hiányában- 10m lehet.

(3) A közigazgatási terület nyugati, Tata várossal határos gazdasági területet a tervezett 1.sz. főút két önálló egységre osztja ahol:

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁶⁶ Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁶⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- a) a magánút övezete a szabályozási terven jelöltek szerint Gip/k jelű övezet,
 - b) a magántulajdonú feltáró gazdasági út szükséges telekmérete Baj és Tata közigazgatási határa mentén mind a két településnél jelentkező út-telekrészből kell, hogy létre jöjjön,
 - c) az út csak akkor megfelelő gazdasági célú használatra, ha mindkét közigazgatási területen az út-telek a terven jelöltek szerint kialakított.
- (4) A telkek beépítése során az alábbiakat kell betartani:
- a) Az iparterületen hagyományos, vagy könnyűszerkezetes, szerelt jellegű épületek építhetők.
 - b) A tetőformálása lapos és vegyes-tetővel történhet. A tetőhajlás szöge magastető esetén 15°-30° közötti lehet. A tetőhéjalás anyaga műanyag hullámlemez, natúr felületkezelés nélküli fémlemez, élénk (40%-os színtelítettséget meghaladó) színűre felületkezelt fémlemez és nádtető nem lehet.
 - c) A beépíthető legkisebb telekszélesség az építési helyen mérten minimum 40 m legyen.
 - d) A minimális előkert, oldal-, hátsókert méreteit a szabályozási tervlap határozza meg.
 - e) Az oldalkertek mentén a beültetési kötelezés 5m-re (legalább 1 sor fára) csökkenhet. A terven jelölt hátsókertek mentén a beültetési kötelezés 20m-es.
 - f) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
 - g) A gazdasági telkek csapadékvíz elvezetése, a közműhálózatok és úthálózat az átalakuló és az új gazdasági területeken összefüggő hálózatok kiépítésének figyelembe vételével tervezendő és valósítandó meg.
- (5) Az övezetekbe tartozó telkeken csak az övezet területén keletkező, saját technológiából származó veszélyes hulladékok tárolhatók átmenetileg, a környezetvédelmi előírások szerint.
- (6) Az övezet területén, a **zöldfelületek kialakítására**, az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a telekhatár mentén, ahol a terv védőzöldként ⁶⁸ megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelületet jelöl legalább 10,0 m mélységben háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényállományt kell telepíteni,
 - b) egyéb esetben a zöldfelületi arány legalább felét kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
 - c) a kizárólag egyszintű (csak gyep) növényzettel borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb egyharmadát boríthatja.
 - d) A a parkolók fásítva alakíthatók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 db közepes lombkoronát növelő fa ültetendő.
- (7) Az ipari terület építési övezetei:

⁶⁸ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

a) ⁶⁹

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		felső határa				
Gip/1	SZ	40	7,5	5000	25	teljes
Gip/2	SZ	40 (30)*	7,5 (9,0)*	10.000 (1ha)	25	
Gip/3	SZ	40 (30)*	7,5 (9,0)*	3000 (9000)*	25	

* Az építménymagasság, beépítési mérték és a minimális telekterület összefüggései.

b) **Gip/1** jelű építési övezetben szabadon állóan a szabályozási terven ábrázolt módon, a telek területének 40%-áig építhető épület. A legnagyobb építménymagasság 7,5m a legkisebb telekterület 5000 m²-es lehet. A kialakítandó zöldfelület aránya legalább 25% legyen.

c) **Gip/2** jelű építési övezetben szabadon állóan a terven ábrázolt módon, a telek területének 40%-áig építhető épület. A legnagyobb építménymagasság 7,5m legkisebb telekterület 1 ha lehet. A kialakítandó zöldfelület aránya legalább 25% legyen. ⁷⁰ Ha a beépítési mérték nem haladja meg a 30%-ot, az építménymagasság 9,0 m-es lehet.

d) **Gip/3** jelű építési övezetben:

d.a szabadon állóan, 40%-os beépíthetőséggel, minimálisan 3000 m²-es kialakított telken, 7,5m-es legnagyobb építménymagassággal létesülhet épület. Az zöldfelület aránya legalább 25% legyen.

d.b Ha a telek minimális mérete legalább 9000m²-es az épületek építménymagassága elérheti a 9,0m-t, A megnövelt építménymagasság lehetőségével élve a beépítési mértéket 30%-ig lehet igénybe venni.

d.c Meglévő beépítésű telken az utcavonalon álló raktáépületek elbontásuk esetén ugyanazon helyen újra nem építhetők, csak az előírás szerinti 10 méteres előkert megtartásával.

d.d ⁷¹

e) **Gip/4** jelű építési övezetben:

e.a szabadon állóan, 25%-os beépíthetőséggel, minimálisan 5000 m²-es kialakított telken, 7,5m-es legnagyobb építménymagassággal létesülhet épület. A telken belül a zöldfelület aránya legalább 35% legyen.

e.b ⁷²

e.c A területen meglévő terven jelölt fasorok megtartása, fenntartása kötelező.

f) ⁷³

⁶⁹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷⁰ Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷¹ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷² Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

13. §
75

(1) 76

(2) 77

78 13. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

(3) **Kmü** jelű építési övezet ("nyúlvágóhíd"):

- a) olyan nagyüzemi állattartó, állatfeldolgozó, terménytároló építmények szabadon álló elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- b) Melyben szolgálati lakást magába foglaló lakóépület önállóan is elhelyezhető.
- c) A meglévő épületek felújításán, állagmegóvásán túli építési munkákhoz, a kialakult beépítési mértéket 5%-nál egy alkalommal jobban megnövelő, vagy telepszinten 1000m²-t elérő épületbővítési igény esetén az építési feltételeket szabályozási tervben kell rögzíteni.⁷⁹
- d) Új beépítés, épületbővítés az illeszkedés elve alapján kell, hogy megvalósuljon, a lakókörnyezeti közelség figyelembe vétele, valamint a telken belüli szabályzási terven jelölt védelmi zöldfelületek kialakítása mellett.
- e) Az építés feltétele a terület részleges közműellátásának megléte.

Különleges terület – Vasútállomás területe (KVá)⁸⁰

13/A. §⁸¹

- (1) A különleges terület – vasútállomás területének övezete a közlekedési eszközváltást kiszolgáló és ahhoz szorosan kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben a vasúti fogadó épületen túl elhelyezhetők a vasút üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó építmények, a parkolás létesítményei, valamint a tömegközlekedés kiszolgálásához kapcsolódó építmények. Kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási rendeltetési egység csak a fő rendeltetésű épületen belül helyezhető el.
- (3) A Különleges terület – vasútállomás területén a következő feltételek teljesülése mellett lehet épületet elhelyezni:

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷⁷ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷⁸ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁷⁹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁸⁰ Beiktatta: 19/2014. (XI. 25.) ök. rendelet

⁸¹ Beiktatta: 19/2014. (XI. 25.) ök. rendelet

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		felső határa				
KvÁ	SZ	40	12	3000	40	Teljes

- (4) A zöldfelület kialakítása során
- a parkolók területén négy parkolóhelyenként biztosítani kell a településrendezési követelmények szerinti 1 db lombos fa elhelyezését,
 - a településkép javítása, valamint a különböző funkciók vizuális elválasztása érdekében fasort kell telepíteni az övezet közút és vasút felé eső részén,
 - a telekterület legalább 10%-án egybefüggő háromszintű növényállományt kell kialakítani.

⁸² IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

⁸³ 14. Közlekedési és közmű területek 14. §

- (1) A meglévő és tervezett közlekedési területeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (2) **KÖk** jelű övezet az országos közforgalmú vasútvonal övezete,
- (3) (2a)⁸⁴A új vasúti nyomvonal megvalósítása során, vagy azt követően a vasúti közlekedési terület övezeti határától el lehet térni a bányató körüljárhatósága érdekében. Az eltérés legnagyobb mértékét az új részsű kialakításának műszaki lehetőségei, megoldásai, valamint a vasút biztonságos üzemeltetéséhez szükséges kezelési sáv szélessége határozza meg. A bányató tulajdonosának telken belül biztosítani kell a vasút üzemeltetőjének a kezelési sáv megközelíthetőségét.
- (4) **KÖu** jelű valamennyi közlekedési terület.
- (5) A 1128 sz. és az 11135 sz. közutak külterületi szakasza mellett általánosan kerítés a közút távlati 30 m-es szabályozási szélességének figyelembevételével, egyéb építmény az úttengelyhez legközelebb 30 m-re helyezhető el.
- (6) ⁸⁵
- (7) Az alábbi utak gyűjtő utak, melyek szabályozási szélessége a következő:⁸⁶
- Római út, 17m-es szabályozási szélessége kialakult.
 - Táncsics M. utca, 17m-es szabályozási szélessége kialakult.
 - Tóvárosi út és Iparterületi "körút", szabályozási szélessége 16m
 - Paulini B. utca, 16m-es szabályozási szélessége kialakult.
 - Tervezett gyűjtő út a Paulini B. utca-78hrsz.-ú közterület között, szabályozási szélessége 16m.
 - 78 hrsz.-ú közterület, 16-26m-es szabályozási szélessége kialakult.
 - 77 hrsz.-ú közterület, 16,0-20,0m-es szabályozási szélessége kialakult.
 - Kodály Z. utca a Petőfi S. utca-Gerecse utca között, szabályozási szélessége a

⁸² Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁸³ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁸⁴ Beiktatta: 19/2014. (XI. 25.) ök. rendelet

⁸⁵ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁸⁶ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- kialakult és az új szakaszon 14m.
9. Hegyi utca az autóbusz fordulóig, szabályozási szélessége kialakult.
10. 065-066-069 hrsz.-ú közterületek által alkotott külterületi útvonal szabályozási szélessége kialakult, de minimálisan 12m.
11. ⁸⁷ Iparterületi gyűjtő út a nyugati iparterület 16m szabályozási szélességű tervezett és kiépítendő útja, valamint az északi gazdasági terület 30m széles Agostyáni útra vezető kiépítendő útja.
- (8) A Szőlőhegyen a szabályozási terven jelölt utak min. **6m** szabályozási szélessége közműépítés, burkolatépítése esetén biztosítandó.
- (8) ⁸⁸ A község területén áthaladó hadiút a 043; 044; 054; 062; 072; 073; helyrajzi számú állami tulajdonú utakon kialakult állapot szerinti szélességű, a tervezett hadiút a szabályozási terven jelöltek szerint 10,0 m széles. A meglévő és a tervezett hadiutakra a Magyar Honvédség egyedi előírásai vonatkoznak.
- (9) A 12 m-nél szélesebb közlekedési területet úgy kell kialakítani, hogy a felszíni vízelvezetés műtárgyai mellett legalább egyoldali fasor telepítésére lehetőség legyen.
- (10) A **KÖu/z** jelű övezet közlekedési terület zöldfelületi övezete:
- a) A közlekedési terület zöldfelületi övezetéhez azok a zöldfelületi jelleggel kialakított - általában a közlekedési területeken belül szigetszerűen képződő - felületek tartoznak, amelyeknek elsősorban forgalomtechnikai, vizuális és esztétikai szerepük van.
- b) Az övezetben a közlekedési- és a közmű építményeken kívül csak a zöldfelületet el nem lehetetlenítő építmény (különösen: támfal, tereplépcső, beton vagy műanyag gyeprács,) helyezhető el.
- c) Az övezetben a zöldfelület aránya nem lehet kisebb 80%-nál.

89

- (11) **Kkm** jelű közműlétesítmények övezetbe⁹⁰ tartoznak a 036/3 hrsz. elektromos állomás, valamint a 102/4; 063/2 és 2351 hrsz. víztárolók, kutak telkei.
- (12) Az övezetben a telekigényes közműlétesítmények, ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, azok működtetéséhez szükséges építmények építhetők.

⁹¹ 15. Közműelhelyezés

15. § ⁹²

- (1) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

93

- (2) A szennyvizek elszikkasztása szigorúan tilos.

⁸⁷ Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁸⁸ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁸⁹ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁹⁰ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁹¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁹² Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁹³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- (3) Beépítésre szánt területen vízbekötéssel rendelkező épület, építmény használatba vétele csak a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés, vagy korszerű és szakszerű közműpótló berendezés létesítése esetén történhet.
- (4) Mezőgazdasági kiskerti ingatlanok szennyvizét korszerű és szakszerű közműpótló berendezés létesítésével kell kezelni.
- (5) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó nagyobb parkoló felületekről összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.
- (6) A csapadékvíz elvezetését mind a beépített, mind a mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeken, oly módon kell megoldani, hogy az összegyűlt víz termőföldet ne károsítson.

94

- (7) A beépítésre javasolt új területeken, valamint hálózati rekonstrukció esetén a távközlési, a kifesztültségű és közvilágítási vezetékeket földkábelben kell fektetni, a vezetékek átépítését megelőzően a talajvédelmi követelmények érvényesülését biztosítani kell.
- (8) A tervezett gázbekötések és a telken belüli gázelosztó vezetékek föld alatti vezetéssel építendőek. A házi gáznyomás-szabályozókat az épületek udvarán, sövénnyel takartan, vagy épület alárendelt homlokzatára felszerelve lehet megvalósítani.

95

- (9) Belterületen, valamint az Öreghegy tájképi megjelenését zavaró módon külterületen 20 m-nél magasabb táv- és hírközlési antenna, toronyépítmény nem telepíthető.

96 16. Zöldterületek és zöldfelületek

16. §

- (1) A **Zkp** jelű övezetbe tartoznak a komplex funkcióval rendelkező közpark területek.
 - a) Az övezetben csak a játszás, a pihenés, a testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el. Lakóépület az övezetben nem létesíthető.
 - b) Az övezet területén telket megosztani nem lehet.
 - c) Az övezetben
 - az építmények szabadon álló módon,
 - legfeljebb 1%-os beépítettséggel helyezhetők el,
 - a legnagyobb építménymagasság 3,50 m,
 - a minimális zöldfelületi arány 75 %.
 - d) A zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.
 - e) A közparkok építését, rendezését, felújítását komplex kertépítészeti tervek alapján kell⁹⁷ elvégezni.
- (2) ⁹⁸
- (3) Zöldfelületek létesítése

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁹⁶ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁹⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

⁹⁸ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- a) Közterületeken, valamint a közhasználatú feltáró magánutaknál az útburkolatok, járdák megépítésével egy időben, a beruházás részeként a fasori sávokat is ki kell alakítani és a növényzetet be kell telepíteni.
 - b) Az új kialakítású közterületen, valamint a közhasználatú feltáró magánutakon a szabályozási terven jelölt szakaszokon fasor telepítendő, útszakaszonként egyöntetű fafajból.
 - c) A közterületeken és a közhasználat előtt megnyitott magánutakon a fasorokba ültetett faegyedeknek előnevelt faiskolai áruknak kell lennie.
 - d) Közterületi és a közhasználat előtt megnyitott magán utak menti fasorok telepítésénél legalább az ültetőgödör 1x1x1m-es szelvényében talajcseréről, termőföld visszatöltéséről gondoskodni kell.
 - e) Közterületi fasorok, zöldfelületek, védő zöld sávok azok öntözési lehetősége megteremtésével létesítendő.
 - f) Valamennyi parkoló felület– telken belül is - csak fásítottan létesíthető, 4 beállóhelyenként minimum egy előnevelt, faiskolában beszerzett lombos fa telepítendő.
 - g) A beültetési kötelezettséggel érintett területeken háromszintes növényállomány telepítendő.
 - h) Háromszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenthető az övezetre meghatározott zöldfelületi minimum értéke.
 - i) a zöldfelületi arányba beszámítható:
 - a vízáteresztő (nem szilárd) burkolat felületének legfeljebb 10%-a;
 - a vízfelület 70%-os mértéke,
 - a gyeprács alkalmazása esetén annak 50%-os mértéke.
- (4) Zöldfelületek védelme: a szabályozási terven jelölt helyi védelemre jelölt fasorok és annak egyedei nem vághatók ki. Egészségi célú ifjításukról és a természetes módon elpusztult egyedek azonos fafajjal történő pótlásáról gondoskodni kell.

⁹⁹ 17. Erdőterületek 17. §

- (1) A település területén lévő erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi, gazdasági egészségügyi-szociális, turisztikai és oktatás-kutatási erdők lehetnek..
- (2) Az erdőterület övezeti, illetve erdőművelési ág szerinti besorolásától függetlenül védelmi rendeltetésűnek kell tekinteni a 40%-nál nagyobb hajlásszögű területeken lévő/létesítendő erdőket.

100

- (3) ¹⁰¹ Az **E** jelű erdőterületbe tartoznak a rendeltetésük szerint gazdasági erdők, valamint a nem védelmi erdők övezetébe tartozó egyéb védelmi rendeltetésű erdőtagok.
- (4) Az övezetben 10,0 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, de legfeljebb 500 m² alapterületű az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

⁹⁹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰⁰ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- (5) Az övezetben létesíthető az erdő rendeltetésével összefüggésben erdészház, vadászház, turisztikai létesítmények, önállóan lakóépület nem helyezhető el.

(6) ¹⁰²

¹⁰³

- (7) ¹⁰⁴ Az **Ev** jelű erdő területén - a terepviszonyoktól függetlenül - csak védelmi rendeltetésű erdő telepíthető.

- (8) A védelmi rendeltetésű erdők területén épületet elhelyezni és területet elkeríteni nem lehet.

(9) ¹⁰⁵

- (10) ¹⁰⁶ Az **Ekj** jelű erdőt az egészségügyi, szociális, turisztikai, a közjóléti rendeltetésű erdő képezi. Az erdőben szabadidős, turisztikai rendeltetést szolgáló épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el, melynek építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet, kivéve kilátó 15,0m magasságig.

¹⁰⁷ 18. Általános mezőgazdasági területek 18. §

- (1) A mezőgazdasági területeken birtokközpont csak szabályozási tervben megjelölt helyen és annak rendelkezései figyelembe vételével alakítható ki.
- (2) Valamennyi általános mezőgazdasági övezetben az 50 métert nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfasítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők.
- (3) A tájképileg érzékeny Szőlőhegy-láb területtel határos mezőgazdasági jellegű övezetekben ¹⁰⁸ a tájképileg érzékeny 300m-es határvonalon belül épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (4) Az övezetek -övezeti előírások szerint- a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (5) A lakófunkciót befogadó épület csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggően, a gazdasági épülettel egyidejűen létesíthető.
- (6) Az épületek építészeti megjelenésükben hagyományos, vagy faszerkezetes, „tájba illő” épületek legyenek.. A tetőformálás csak magas tetővel történhet. A tetőhajlás szöge 15°-35° közötti lehet. A tetőfedés anyaga bitumenes zsindely, illetve műanyag hullámlemez nem lehet

¹⁰² Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰⁴ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰⁵ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰⁶ Beiktatta: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁰⁸ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

(7) Az általános mezőgazdasági területen az alábbi övezetek találhatók:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Beépíthető legkisebb telekterület Gazd/Lakó m ²	<u>Gazdasági ép.</u> Lakóépület bruttó m ²	Közmű ellátott ság
		felső határa				
Má	SZ	2	5,5	5ha/10ha	<u>max.1500</u> max. 350	hiányos*
Má/I	SZ	1	5,5	10ha	<u>max.750</u> max. 250	
Má/gy	SZ	1	6,5	10ha	-	
Má/ho	-	-	-	-	-	
Má/te	SZ	2	4, 5	K	-	

* hiányozhat a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés, mely esetben saját telken kell elszikkasztani a keletkező csapadékvizet.

109

(8) Az **Má** jelű övezetbe

- a) elsősorban az intenzíven művelt, időszakos növény borítottságú szántóterületek tartoznak.
- b) Az övezetben 5 ha-t el nem érő és 50 m-nél kisebb méretű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- c) Ha telek területe 5ha és 10ha közötti legfeljebb 2db gazdasági épület létesíthető, lakófunkció nélkül, a telek 2%-os beépítési mértékéig, legfeljebb 5,5m építménymagassággal.
- d) A 10 ha-t meghaladó telken max. 3 db épület, közöttük 1 db lakóépület (benne legfeljebb 2 db lakás) helyezhető el, legfeljebb 2%-os beépítés mértékéig, úgy, hogy az épületek és a gazdasági építmények elhelyezésére szolgáló terület és udvar összefüggő területet képezzen, valamint összesen ne haladja meg a 3000 m²-t. A legnagyobb építménymagasság 5,50m lehet.
- e) A gazdasági épületek alapterülete a 1500 m²-t, a lakóépület alapterülete a 350 m²-t nem haladhatja meg.
- f) A 10 ha-t el nem érő telkek legfeljebb 5 %-a, a 10 ha-t meghaladó telkek legfeljebb 3 %-a keríthető el, de a lekerített terület nagysága nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

110

(9) Az **Má/I** jelű övezetbe

- a) tartoznak a jellemzően állandó növényborítottságú, csak időszakonként (legfeljebb 3 évenként) feltörhető, művelt rét-legelő területek és nem védendő gyepterületek,
- b) A 10 ha-t elérő és legalább 50 m szélességű telken építményt és a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó lakóépületet elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 1%-os beépítettséggel és 5,5 m legnagyobb építménymagasság lehet. A gazdasági épületek alapterülete összesen 750 m²-t, a lakóépület alapterülete a 250 m²-t nem haladhatja meg.

¹⁰⁹ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹¹⁰ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- c) A telken a gazdasági építményeken kívül csak 1 db lakóépület helyezhető el, amelyben legfeljebb 1 lakás létesíthető, úgy, hogy az épületek és a gazdasági építmények elhelyezésére szolgáló terület és udvar összefüggő területet képezzen és összesen ne haladja meg a 3000 m²-t.
- d) A 10 ha-t el nem érő telkek legfeljebb 5 %-a, a 10 ha-t meghaladó telkek legfeljebb 3 %-a keríthető el, de nem haladhatja meg a 6000 m²-t.

111

(10) ¹¹²

113

(11) Nagyüzemi gyümölcstermesztésre szolgáló övezet előírásai: ¹¹⁴

- a) elsősorban az intenzíven művelt, nagyüzemi gyümölcstermesztésre szolgáló területek tartoznak, melyek a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére is szolgál.
- b) ¹¹⁵ A 10 ha-t elérő és legalább 50 m szélességű telken legfeljebb 3 db épületet létesíthető, melyek a mezőgazdasági üzemi tevékenység célját szolgálják. Az épületeken belül a terület használatával összefüggésben lehet legfeljebb 1db, max. 90 m² alapterületű lakást létesíteni. Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 1%-os beépítettséggel és 6,5 m legnagyobb építménymagassággal lehet megépíteni.
- c) ¹¹⁶
- d) ¹¹⁷
- e) ¹¹⁸

119

(12) Védendő természeti terület ¹²⁰ -övezetbe tartoznak:

- a) a nem erdőjellegű, de természetes vagy természet-közeli növénytakaróval borított, a természeti környezet eredeti állapotának megőrzésére szolgáló területek (pl. természetes gyepek, vizes élőhelyek területei).
- b) A meglévő növényállományt, a természeti képződményeket és felszíni formációkat a kialakult állapot szerint kell megőrizni. Az övezetben található gyepeket meg kell tartani, azok nem törhetők fel. A vizes élőhelyek területei nem tölthetők fel és egyéb beavatkozással sem háboríthatók.
- c) A telkeken épületet elhelyezni nem lehet. Az építmények közül legfeljebb 2%-os beépítettséggel az épületeknek nem minősülő pihenés és ismeretterjesztés építményei helyezhetők el a természetes növénytakaró és az élőhelyek zavarása nélkül.
- d) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

¹¹¹ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹¹² Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹¹³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹¹⁴ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹¹⁵ Módosította: 2/2013. (I. 29.) önk. rendelet

¹¹⁶ Hatályon kívül helyezte: 2/2013. (I. 29.) önk. rendelet

¹¹⁷ Hatályon kívül helyezte: 2/2013. (I. 29.) önk. rendelet

¹¹⁸ Hatályon kívül helyezte: 2/2013. (I. 29.) önk. rendelet

¹¹⁹ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹²⁰ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹²¹ **19. Mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes terület övezete**
19. §

(1) ¹²²

Övezet jele	Építmény elhelyezésére vonatkozó előírások				Telekre vonatkozó előírások	
	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség		Legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Közmű ellátottság
		terepszint felett (%)	Terepszint alatt (%)			
Mk	O	3	5	4,5 (3,5)*	1500	hiányos**

* telekmérettől függő építménymagasság.

** hiányos a közmű ellátottság, ha nem áll rendelkezésre közműves vízszolgáltatás, a szennyvízelvezető közcsatorna, s nincsen kiépítve a csapadékvíz-elvezetés a közterületeken.

(2) a) A terület a rekreációs gazdálkodás szőlőműveléssel, kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál. Az övezetben lakóépületek, állattartó épületek nem létesíthetők.

b) A belterületi kiskertes övezetben építményt elhelyezni tilos.

(3) ¹²³Az övezetben

a) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken csak szőlő, gyümölcs és kertművelési ág esetén létesíthető egy darab gazdasági épület, melynek építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet,

b) az 1500-3000 m² közötti területű telken egy darab gazdasági épület helyezhető el, melynek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet,

c) az 5000 m²-t meghaladó területű telken, ha az építeni kívánt épület bruttó alapterülete meghaladja a 150 m²-t, akkor azt több épületben kell megépíteni.

(4) ¹²⁴ Lejtős terepszakaszokon az épület lejtő felőli homlokzatának magassága - a eltérő szabályozás hiányában -

- 5 % alatti lejtésű terepen legfeljebb a megengedett építménymagasság értéke lehet,
- 5 % - 25 % közötti átlagos tereplejtés esetén legfeljebb a megengedett építménymagasság értékének 1,20-szerese lehet (4,5 m esetében 5,4 m),
- 25 % feletti átlagos tereplejtés esetén legfeljebb a megengedett építménymagasság értékének 1,3-szorosa lehet (4,5m esetében 5,85m),

(5) ¹²⁵ Az övezetben a beépítendő legkisebb telekszélesség az építési helyen min. 10 m kell legyen. A 12 m-t elérő telekszélesség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető.

(6) ¹²⁶ A közterületről, vagy meglévő minimum 4,0 m szélességű magánútról meg nem közelíthető telken épületet létesíteni, csak szabályozási terv rendelkezése szerinti köz, vagy magánút létesítésével lehet.

¹²¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹²² Módosította: 7/2011. (III. 31.) önk. rendelet

¹²³ Módosította: 7/2011. (III. 31.) önk. rendelet

¹²⁴ Módosította: 7/2011. (III. 31.) önk. rendelet

¹²⁵ Módosította: 7/2011. (III. 31.) önk. rendelet

¹²⁶ Megállapította: 7/2011. (III. 31.) önk. rendelet

(7) ¹²⁷Tájképvédelem érdekében:

- a) Ha az építeni kívánt épület alapterülete meghaladja a 100 m²-t látványterv készítésével kell a tájbaillesztést igazolni.
- b) A közművezetéseket, a járulékos közműépítményeket, valamint a hírközlési vezetéseket és berendezéseket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
- c) Az övezet területén reklámhordozó építményen, vagy meglévő építményen 1m²-t meghaladó reklámhordozó felület nem létesíthető.

¹²⁸ **20. Vízgazdálkodási területek övezete**
20.§

- (1) Az övezetbe tartoznak a tavak, a területen lévő árkok, vízmedrek területei és azok parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.

129

21. §
¹³⁰ **21. Különleges beépítésre nem szánt Temetőterület**

- (1) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.
- (2) A temető övezetben elhelyezhető egyházi és kegyeleti épületek, a temetkezés egyéb építményei. Nem helyezhető el a felszínen épített kriptá, szolgálati lakás, valamint önálló antennatartó szerkezet.

a) A temető övezet építési paraméterei:

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítési % terepszint felett	Építmény- magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		felső határa				
Kte	SZ	2	6,0	K	70	részleges

- b) **Kte** jelű különleges övezetben a beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépítettség 2%, a legnagyobb építménymagasság 6,0 m (harangtorony ettől eltérő lehet), a legkisebb zöldfelületi arány a telek 70%.
- c) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- d) Minden 100 m² után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- e) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendő, legalább 8-8 méterenként 1-1 db fa elhelyezésével.

¹²⁷ Megállapította: 7/2011. (III. 31.) önk. rendelet

¹²⁸ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹²⁹ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹³⁰ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- (3) a) A temető kialakult telkétől megtartandó védőtávolság 20,0 m, melyen belül állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.
- b) A temető telekhatárának 50m-es körzetén belül egészségügyi, oktatási intézmények, továbbá a lakóterületi zajhatárértéket meghaladó zajkibocsátású létesítmények nem helyezhetők el, ilyen használatra engedély nem kérhető.
- c) A lakótelekkel határos 10m-es sávban urnás temetésre való áttérés szükséges.
- (4) A temető területének rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A temető lakóterülettel határos kerítése 2m magasságban tömör (a meglévő kerítéshez igazodó módon) kerítés legyen. Egyéb helyeken az áttört kerítés csak sövény létesítésével engedhető meg. Sövény a kerítés belső, a temető felőli oldalán is létesítendő.

¹³¹ 22. Különleges bányaterület

- (6) A **Kba** jelű területen: ¹³²
 - a) A 03 és 035 hrsz.-ú telkeken műszaki üzemi tervvel rendelkező agyagbánya és homokbánya működik.
 - b) A bánya szabályszerű megszüntetése rekultivációs tájrendezési és bányabezárási terv birtokában és az abban foglaltakat ellenőrizve kérhető.
 - c) A község területén új bánya nem nyitható.

¹³³ 23. Lovas sport célú különleges terület övezetei

- (7) A **Klo** jelű terület övezetei
 - a) a lovas sport célját szolgáló övezetek, melyek elsősorban lótartás /tenyésztés/ versenyeztetés céljára alakíthatók ki.
 - b) A telkek csak vadkerítéssel és/vagy természetes (nem szabályosan nyírt) élő sövénnel keríthetők be.
 - c) A területen a kötelező zöldfelületi arány legalább 1/3-án háromszintű (gyep+cserje+fa) növénytelepítés létesítendő. A kötelező zöldfelületi arány igazolására és bemutatására kertépítészeti terv készítendő.
 - d) A kertépítészeti tervben meghatározottan,
 - d.a a feltáró út menti növénytelepítésére alkalmazható fajok: gyertyános, kocsánytalan tölgyes, illetve cseres tölgyesek állományalkotó fajtái, fasornak továbbá hárs és vadgesztenye,
 - d.b nem ültethetők a területen tájidegen fajok úgymint: akác, bálványfa, zöldjuhar, tuják, buxus, hamis ciprusok, tiszafa.
 - d.c A kertépítészeti tervben meghatározott növénytelepítést különösen az út menti növények esetében legkésőbb az útépítéssel egy időben kell végrehajtani.
 - e) A telkeken belül a természetes lejtési viszonyok megőrzendőek. Az épületek elhelyezésekor a terepre ültetéshez, a pihenőkert és a gazdasági udvar kialakításához szükséges terep-bevágás/feltöltés során: max. 1,20m magas támfal, 1:1 meredekségű rézsű és az eredeti terephez képest max. 2,0m-es feltöltés alakítható ki.
 - f) Az épületek elhelyezésekor a feltáró út felől és az oldalsó kertek felől minimálisan

¹³¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹³² Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹³³ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

10m elő/oldalkert biztosítandó.

g) Az épületek építészeti kialakítása során

- g.a* a tájba illesztés mind a tömeg-arány, tömeg-forma, mind az anyag- és színhasználat megválasztásánál legfőbb szempontként követendő.
- g.b* Az épületek tájba illesztésének és építészeti kialakításának bemutatását illetékes tervtanácson kell véleményeztetni az építési engedély beadását megelőzően.
- g.c* Az épületek a hagyományos építőanyagok felhasználásával készüljenek. A homlokzatokon kőburkolat, faburkolat és vakolt falfelület alkalmazható. A tető nem lehet 45°-nál meredekebb, és 15°-nál laposabb hajlásszögű. A tetőhéjazat anyaga cserép, természetes pala esetleg fémlemez lehet. A héjazat színe barna, sötét zöld, szürke és/vagy sötét vörös lehet. Egy telken belül létesülő épületeken azonos legyen az anyaghasználat és a színeképzés.
- g.d* Növényház csak a telkek beépítési mértékéig létesíthetők. Nem alakítható ki fóliasátor, nem állítható fel a telkeken látszó felszíni tartály, 4m-t meghaladó állvány-torony – kivéve a Klo/2 jelű övezetet, ahol kilátótorony létesülhet.
- g.e* Telkenként egy gazdasági udvar alakítható ki. A gazdasági udvarra szervezeten legfeljebb 2 db épület létesíthető. A lakóudvarban összesen 2 db épületet lehet helyezni, melyből az egyik lehet a lakóház, max. 2db lakást befogadóan. Gépkocsi-tároló, pince önállóan a terep alatt (is) létesíthető.
- g.f* A felszíni gépjármű-parkolók kialakítását úgy kell tervezni, hogy legalább 2 db gépkocsi-állásonként 1db lombos fa ültetésével kell számolni. A személygépkocsi parkolók gyeprács alkalmazásával is kialakíthatók, de azok a zöldfelületi arány számításánál nem vehetők figyelembe.

h) A területen részleges közművesítéssel lehet épületet létesíteni.

i) Valamennyi új elektromos vezetéket, vagy elektronikus hírközlő vezetéket földkábelben kell kiépíteni.

j) Klo övezetek a következők

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítési mérték %		Építmény-magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		terepszint feletti	terepszint alatti				
		felső határa					
Klo/1	SZ	3*	5	5,5	10.000 (1ha)	70	részleges
Klo/2	SZ	3*	5	5,5 (15**)	4000	80	
Klo/3	SZ	5*	7	6,5	8000	70	
Klo/4	SZ	3*	5	6,5	25.000 (2,5ha)	60	
Klo/k	-	-		-	-	-	-

* OTÉK-tól való eltérési engedéllyel

** kilátó lehetséges építménymagassága

j.a A **Klo/1** jelű tanyás építési övezetben elhelyezhető ¹³⁴

¹³⁴ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

1. lovastanya legfeljebb kettő lakással,
2. minimum 10.000m²-es telken, 3%-os terepszint feletti beépítési mértékig.
3. a terepszint alatti építés a telek 5%-os mértékéig valósítható meg
4. a megengedhető építménymagasság 5,5m lehet oly módon, hogy egyik homlokzatra vetítve sem haladhatja meg az átlag építménymagasságot.
5. Az épület szintszáma legfeljebb alagsor/pince+földszint+egy szintes tetőtér lehet.
6. A tetőtér beépítése során csak tetősíokban elhelyezett ablakok tervezhetők.
7. A kialakítandó minimális zöldfelületi arány 70% legyen.
8. Állattartó épület –kivéve házörző eb- a lakótanyától keleti irányba, (magasabb Balti-méterben mért terepszintre, mint a tanyaépület) nem létesülhet.

j.b A **Klo/2-** jelű építési övezetben elhelyezhető ¹³⁵

1. Kilátótorony, mellyel egybeépítve vendéglátást szolgáló funkciójú helyiségek létesülhetnek.
2. Kilátótorony nélkül egyéb létesítmény önmagában nem építhető.
3. A kialakítható minimális telekméret 4000m² lehet.
4. A megengedett terepszint feletti beépítési mérték 3%-os, melynek felét a kilátó céljára kell fenntartani, csak a terepszint feletti beépítési mérték 1/2-én lehet kereskedelmi/vendéglátó funkciójú helyiségeket kialakítani.
5. A kilátó magassága legfeljebb 15 méter lehet. A kilátóhoz kapcsolódó egyéb létesítmény építménymagassága nem haladhatja meg az 5,5métert.
6. A terepszint alatti építés a telek 5%-os mértékéig valósítható meg.
7. Terepszint alatti építésnek számít, ha a létesítményen legalább 1méteres földtakarás biztosított.
8. A kilátó építészeti kialakításánál, anyaghasználatánál a tájba illesztés szempontjait kiemelten kell kezelni. A kilátó épülhet fából, kőből, nem épülhet látszóan fémszerkezettel. A torony lefedésére cserép, vagy fazsindely alkalmazható. A torony szélkerékkel együtt is létesülhet.
9. Az övezetben állattartó épület nem létesíthető.

j.c a **Klo/3** jelű építési övezetben ¹³⁶

1. kereskedelmi szálláshely, vendégház, több egységből álló pihenőház, lovas sport fogadó épülete, telkenként 1 db szolgálati lakás építhető, legalább 8000m²-es telek kialakításával.
2. Állattartó épület –kivéve házörző eb- a szállás jellegű épületektől minimum 20m-es távolságban helyezhető el.
3. A megengedhető terepszint feletti beépítési mérték 5% , a terepszint alatti 7% lehet,
4. az építménymagasság 6,5m oly módon, hogy egyik homlokzatra vetítve sem haladhatja meg az átlag építménymagasságot.
5. Az épület szintszáma legfeljebb alagsor/pince+földszint+emelet vagy egy szintes tetőtér lehet.
6. A kötelező zöldfelületi arány 70%-os legyen

j.d a **Klo/4** jelű építési övezetben ¹³⁷

1. Elsősorban a lovas sportot szolgáló létesítmények telepíthetők, sportpálya, fogadó épület.
2. A kialakítható és beépíthető minimális telekméret 2,5 hektár lehet.

¹³⁵ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹³⁶ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹³⁷ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

3. A telek maximális beépítési mértéke legfeljebb 3%-os lehet, de egy tömegben nem épülhet 400m²-nél nagyobb alapterületű épület.
4. A terepszint alatti építés a telek 5%-os mértékéig valósítható meg.
5. Az átlagos építménymagasság nem haladhatja meg az 6,5 métert, homlokzatra vetítetten sem.
6. Sportpálya létesíthető, melynek terepre illesztése érdekében /bevágás-feltöltés/ a szintek meghatározása földtömeg-egyenleg alapján számítandó
7. A kötelező zöldfelületi arány legalább 60% kell legyen.

j.e a **Klo/k** jelű övezet ¹³⁸

1. a lovastanyák korlátozottan közhasználat előtt megnyitott közlekedési területei. A közlekedési területek közül a 12m széles kialakításúak szilárd burkolattal ellátott gépjárművek használatára szolgáló feltáró utakként építendő ki. A 6-8m szélességű mezőgazdasági utak elsősorban a lovak számára és a területek gazdasági szervizelésére használatos utak.
2. Gépkocsi-tároló a terep alatt létesíthető a telek területének legfeljebb 10 %-ig.
3. A gépjármű-parkolók kialakítását úgy kell tervezni, hogy legalább 2 db gépkocsi-állásonként 1db lombos fa ültetésével kell számolni. A személygépkocsi parkolók gyeprács alkalmazásával is kialakíthatók.

¹³⁹ **24. Honvédelmi célú különleges terület övezete**

(8) ¹⁴⁰**Kho/k** jelű övezet:

a)

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítési mérték %		Építmény-magasság m	Kialakítható legkisebb telekterület m²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
		terepszint feletti	terepszint alatti				
		felső határa					
Kho/k	SZ	2	2	7,5	10.000 (1ha)	70	részleges

- b)* a honvédelemmel kapcsolatos létesítmények elhelyezésére és tevékenységek végzésére igénybe vehető beépítésre nem szánt, "külterületi jellegű" övezet.
- c)* Az övezetben érvényesíteni kell a természet és tájvédelem szempontjait.
- d)* Építési igény esetén a telek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 2%-os mértéket, a épületek átlagos építménymagassága pedig a 7,5m-t érheti el. A telek minimális zöldfelületeként a telek 70%-án a természetes gyeptakaró megtartandó.
- e)* Az elvárt közművesítési mérték: hiányos - minimum a víz és az elektromosenergia ellátás.

¹⁴¹ **25. Rekreatációs célú különleges terület övezete**

(9) A **Kre** jelű különleges terület övezeteiben:

- a)* a pihenést a szabadidőtöltést szolgáló rekreációs célú építmények helyezhetők el:
 - a szabadidő eltöltését szolgáló szabadtéri sportpályák, játszóhelyek,
 - a pihenés, a testedzés létesítményei,

¹³⁸ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹³⁹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴⁰ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- az ismeretterjesztés,
 - a szabadtéri rendezvények, szabadtéri színpad építményei
 - és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el,
- b) Lakóépületet létesíteni nem lehet.
- c) A **Kre/1** jelű rekreációs célú övezetben szabadon állóan 4,5m építménymagassággal, minimum 5ha-os telek esetén 2%-os beépítési mértékig létesíthető építmény.
- d) A Kre/1 jelű övezet vízfelületen kívüli telekrészén 200 m²-ként 1 lombos fa telepítendő. A zöldfelületi minimum értéke 70 %.
- e) ¹⁴²
- f) Nem ültethetők az övezetekben tájfasításra gyomfa-fajok úgymint: akác, bálványfa, zöldjuhar, valamint az alábbi tájidegen fajok, tuja, buxus, hamis ciprusok.
- g) Nem létesíthető az övezetekben állattartó épület –kivéve házőrző eb céljára.

¹⁴³ 26. Különleges célú sportterület övezete

(10) A **Ksp** jelű különleges sportterület övezetében

- a) az alábbi funkciójú épületek, létesítmények helyezhetők el:
- szabadidő eltöltését szolgáló szabadtéri sportpályák,
 - játszóhelyek,
 - a pihenés, a testedzés létesítményei,
 - ismeretterjesztés,
 - szabadtéri kiállítási, közösségi rendezvények, szabadtéri színpad építményei
 - és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el, lakóépületet létesíteni nem lehet.
- b) A övezetben szabadon állóan, 7%-os beépítettséggel legfeljebb 5,0m-es építménymagassággal, a kialakult telken létesíthető épület. A telek tovább nem osztható. A zöldfelületi arálynak legalább 70%-osnak kell lennie, a füves sportpályák a zöldfelületi arányba beszámítandó. A burkolt felületek legalább 50%-át nem vízzáró módon kell kialakítani. A burkolati anyagok megválasztásánál a talajvíz minőség védelmét, és az élő-csapadékvíz elvezetés közelségét figyelembe kell venni.
- c) Nem helyezhetők el zajos, légszennyezést kibocsátó technikai sportok létesítményei (pl. gokart-, v. kismotor pálya)
- d) A zöldterület rendezése, felújítása csak komplex kertépítészeti terv alapján végezhető.
- e) A zöldfelület minden megkezdett 100m²-e után legalább 1 db nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.
- f) Sportpályát minden esetben a telekhatártól legalább 10 m-re lehet elhelyezni.

¹⁴² Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴³ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴⁴ 27. Környezet-, tájvédelmi és természetvédelmi előírások
22. §

¹⁴⁵

- (1) A község területe felszín alatti vízbázis tekintetében kiemelten érzékeny területnek minősül.
- (2) A község területe a nitrátérzékeny területek közé tartozik
- (3) A külterületen lévő vízgazdálkodási (V) és a védendő természeti területeket övező 20 m-es sávban – a terület rendeltetésétől függetlenül – a meglévő gyepterület nem törhető fel, a meglévő fás növényzet nem távolítható el.

¹⁴⁶

- (4) A talajeróziós károk megelőzése érdekében a mezőgazdasági művelésű területeken védősávokat, mezővédő erdősávokat kell kialakítani a tájfasítás szempontjai szerint,
- (5) Az egyes övezetekben csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

¹⁴⁷

- (6) Táj- és talajvédelmi szempontból – az SZ-1 jelű szabályozási terven jelölt - védő zöldsávokat, mezővédő erdősávokat, tájfasításokat a fejlesztési területek igénybevételével egyidejűen kell megvalósítani.
- (7) Kétoldali vagy legalább egyoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező a terven feltüntetett útvonalak és lakóutcák mentén, maximálisan 8-8 m töltávolsággal, előnevelt faiskolai „útsorfa” alkalmazásával a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével.
- (8) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények legalább 50%-a honos fajokból vagy azok termesztett fajtáiból kerüljenek ki.
- (9) Nőivarú nyárfa lakó és mezőgazdasági kiskertes terület területhatárától 500méteren belül nem ültethető. A korlátozás kiterjed a fűz fajokra és fajtákra is.
- (10) A külterületi és a természeti területeken lévő patakágak, időszakos vízfolyások mentén, valamint a horgásztó környezetében meglévő természetes növényzetet eltávolítani csak növény-egészségügyi szempontok szerinti ritkítással lehet. A meglévő egészséges fás növényzetet ritkítani, csonkolni, a területet kaszálni - kivéve a vízmeder fenntartási sávot - nem lehet.
- (11) A telken létesített, állandó vízborítású felület területe beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. Az időszakosan vízfelületet adó területek (úszómedence) nem vehető figyelembe a minimális zöldfelületi mutató kiszámításánál.
- (12) Nyolc beálló-helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.

¹⁴⁸

¹⁴⁴ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴⁵ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴⁶ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴⁷ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

- (13) ¹⁴⁹ A kiskertes mezőgazdasági övezetben csak lábazat nélküli és legalább 80%-os mértékig áttört kerítés készülhet, melynek magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
- (14) 3 m²-nél nagyobb felületű reklámhordozót a közterületekkel határos telkeken, 1,0 m²-nél nagyobb felületű reklámhordozót közterületen tilos elhelyezni. Egy telken legfeljebb egy különálló hirdető-berendezés helyezhető el.

¹⁵⁰ **28. Építmények elhelyezése**
23. §

- (1) Valamennyi építési övezetben, illetőleg nem a közlekedést szolgáló övezetben nyomvonal jellegű közcélú építmények és műtárgyaik abban az esetben helyezhetők el, ha a telekhez csatlakozó közterület mérete nem éri el a 10,0m-t.
- (2) 3,5t önsúlyú, vagy annál nehezebb járművek lakótelken, rekreációs területeken, valamint a településközpont vegyes területen nem tárolhatók.

¹⁵¹ **29. A kulturális örökség védelme**
24. §

- (1) Országos műemléki védelem alatt állnak a településen a rendelet 1. sz Függelékében felsorolt művi érték, és a műemléki környezet.
- (2) Régészeti védelem alatt állnak, illetve régészeti érdekű területek a rendelet 1. sz Függelékében felsorolt telkek.
- (3) Régészeti védelem alatt álló, valamint a régészeti érdekű területen talajmozgatással járó építési munkák bejelentés kötelezettek, továbbá az előkerülő régészeti leleteket, jelenségeket haladéktalanul jelezni kell az illetékes múzeumnak.
- (4) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.

¹⁵² **30. Átmeneti rendelkezések** ¹⁵³
24/A. § ¹⁵⁴

- (5) A tervezett vasúti nyomvonal és kapcsolódó beruházások területén nem végezhető semmilyen olyan tevékenység, amely annak megvalósítását ellehetetleníti, akadályozza vagy költségesebbé teszi.

¹⁵⁵ **31. Záró rendelkezések**
25. §

- (1) Jelen építési szabályzat jóváhagyásával:
12/2001. (VIII. 01.) számú a Helyi Építési Szabályokról szóló rendelet
valamint azt módosító
3/2003. (III.01.) számú önkormányzati rendelet
4/2003.(IV.1.) számú önkormányzati rendelet
18/2003. (XII.31.) számú önkormányzati rendelet
11/2004. (VI.25.) számú önkormányzati rendelet

¹⁴⁸ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁴⁹ Módosította: 7/2011. (III. 31.) önk. rendelet

¹⁵⁰ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁵¹ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁵² Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

¹⁵³ Beiktatta: 19/2014. (XI. 25.) ök. rendelet

¹⁵⁴ Beiktatta: 19/2014. (XI. 25.) ök. rendelet

¹⁵⁵ Módosította: 5/2016. (I. 26.) ök. rendelet

8/2006. (IV. 26.) számú önkormányzati rendelet

Baj Iparterületre

16/2006. (XII. 01.) számú önkormányzati rendelet

Agostyáni dűlő településrészre

rendelkezései hatályukat veszítik, de a szabályozási tervmellékleteik hatályban maradnak.

- (2) A szabályzat hatályba lépésének időpontja: 2009. május 12.
- (3) Az 1.§ (1) bekezdésében meghatározott területre szóló építési szabályzat és mellékletei a kihirdetés napján lépnek hatályba. Rendelkezéseit, a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Schunder Tibor
polgármester

Dr.Stöcker Renáta
jegyző

Baj, 2009. május 11

A kihirdetés napja: 2009. május 12.

Dr.Stöcker Renáta
jegyző

FÜGGELÉK 1

A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

1. Országos műemléki védelem alatt állnak a településen az alábbi művi érték:

- R.k. templom, copf, 1793-1796 Petőfi Sándor utca 533 Hrsz MIII 2587
- Rákóczi-pince /Esterházy pince/
barokk 1754-ből Szőlőhegy 2421Hrsz MIII 2588
- Vadászház, volt Esterházy birtok 1850-es évek erdőrészlet 0106/B Hrsz MIII 9175

2. Műemléki környezet területe:

R.k.templom műemléki környezete: 532/1rész; 532/2-3; 534/1-2; 534/ ; 535; 12/1-2; 11/1; 5/1-2; 1/1; 2; 3; 645; 646; 240; 241/2; 242; 245; 247; Hrsz

A Rákóczi- pince műemléki környezete 2419; 2422/3-2422/4-12 Hrsz

Vadászház műemléki környezete az erdőtag további része 0106/A Hrsz

3. Régészeti védelem területei:

Régészeti lelőhelyek

1. Ady Endre u. 10.

Koordináták: 598 540; 256 630

Hrsz: 33

2. Petőfi Sándor utca 44.

Koordináták: 598 640; 256 350

Hrsz: 641

3. TSZ földek

4. Régi lőtér I.

5. Régi lőtér II.

6. Öreg-kovács-hegy

Koordináták: 602 110; 255 800

7. Homoki-szőlő

Koordináták: 599 300; 254 430

Hrsz: 02;081; 03

8. Keskeny-dűlő

Koordináták: 598 380; 255 420

Hrsz.: 015/9-11(-14)

Régészeti érdekű terület:

APetőfi S. u. a Ady E. u., Bartók B. u. által határolt terület

Az Öregkovács-hegy részben

4. Helyi védelemre jelölt épületek:

Központi belterületen

~~020/18 Hrsz volt orosz laktanya területén Káptalan-épület~~
~~020/22 Hrsz volt orosz laktanya területén Parancsnoki-épület~~
~~020/74 Hrsz volt orosz laktanya területén Ebédlő-épület~~
~~020/26 Hrsz volt orosz laktanya területén Legénységi-épületek~~
94 Hrsz Petőfi S. u. 140. és 143. közötti telek lakóház
108 Hrsz. Munkás u. 14. lakóház
130 Hrsz. Munkás u. 15. lakóház
186 Hrsz. Petőfi S. u. 87. lakóház
255 Hrsz. Jókai Mór u. 13. lakóház
270 Hrsz. Béke u. 14 lakóház
271 Hrsz. Jókai Mór u. 29. lakóház
306 Hrsz. Jókai Mór u. 82. lakóház
442/1 Hrsz. Petőfi S. u. 7. lakóház
488 Hrsz. Petőfi S. u. 11. lakóház
499 Hrsz. Szabadság u. 1. lakóház
523/1 Hrsz. Petőfi S. u. 57. lakóház
528 Hrsz. Béke u. 7. lakóház
604 Hrsz. Petőfi S. u. 16. lakóház
605 Hrsz. Petőfi S. u. 18. lakóház

Szőlőhegyen

2801/1; 2805/4; 2761;2537/8; 2345;

5. Helyi településképi védelemre jelölt területek:

- Béke u. - Petőfi S. u-i sarok
- Petőfi S. utca Ady E. utca által határolt tömbben a Petőfi S. utcai házszor
- Dózsa György utca Manzárd házas beépítés
- Béke utca - Temető melletti házszor

TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

Országosan védett természeti értékek a szabályozási terven jelöltek szerint a

▪ Natura 2000 hálózat /SPA/ a madárvédelmi területei:

010, 012/2, 012/3, 014, 015/3, 015/5, 015/6, 015/7, 015/8, 015/9, 015/10, 015/11, 015/12, 015/13, 015/14, 015/15, 015/16, 015/17, 015/18, 015/19, 015/20, 017/4, 017/6, 017/7, 017/8, 017/9, 017/10, 017/11, 017/12, 017/13, 017/14, 017/15, 017/16, 017/17, 017/18, 017/19, 017/20, 017/21, 017/22, 017/23, 017/24, 017/25, 017/26, 017/27, 020/5, 020/6, 020/7, 020/9, 020/10, 020/14, 020/16, 020/18, 020/21, 020/22, 020/23, 020/26, 020/28, 020/29, 020/30, 020/31, 020/32, 020/33, 020/34, 020/35, 020/36, 020/37, 020/38, 020/39, 020/40, 020/41, 020/42, 020/43, 020/44, 020/45, 020/46, 020/47, 020/49, 020/50, 020/51, 020/52, 020/53, 020/54, 020/55, 020/56, 020/57, 020/58, 020/59, 020/60, 020/61, 020/62, 020/63, 020/64, 020/65, 020/66, 020/67, 020/68, 020/69, 020/70, 021/1, 021/2, 021/3, 022/1, 022/2, 023/1, 023/2, 061, 062, 063/3, 063/4, 063/5, 063/6, 063/7, 063/8, 066, 068/1, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5, 068/6, 068/7, 068/8, 068/9, 068/10, 068/11, 068/12, 068/13, 072, 073, 074/1, 074/2, 074/3, 074/4, 074/5, 074/6, 075, 076/1, 076/2, 076/3, 076/4, 076/5, 076/6, 077, 078/2, 078/3, 079/1, 079/2, 079/3, 079/4, 079/5, 079/6, 079/8, 079/9, 080/1, 080/2, 080/3, 081, 082/1, 082/2, 082/3, 082/4, 083, 084, 085, 086, 087/1, 087/2, 087/3, 087/4, 087/5, 087/6, 087/7, 087/8, 087/9, 087/10, 087/11, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 096, 097, 098, 099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0109/1, 0109/2, 0109/3, 0109/4, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115

▪ Natura 2000 hálózat /SCI/ a különleges természetmegőrzési területei:

078/2, 078/3, 084, 087/1, 087/2, 087/3, 087/4, 087/5, 087/6, 087/7, 087/8, 087/9, 087/10, 087/11, 087/12, 088, 093, 094a, 094b, 095, 096a, 096b, 097,

Térképi ábrázolás szerint:

- **Ökológia hálózat részét képező területek**
- **Fokozottan védett természetvédelmi területek**
- **Nyílt karszt területek**
- **Ex lege védelem alatt álló források**

Helyi természeti védelemre jelölt területek, táji értékek

Források és vízfolyás-menti területek: a szabályozási terven jelöltek szerint, az alábbi rész hrsz: 02; 012/1; 015/6; 015/15-19; 080/1

Egyedi fa a Munkás utcában, az Agostyáni utcában és a Szőlőhegyi buszfordulóban

Fasorok: - Pető F. utca szabályozási terven jelölt fasorai;

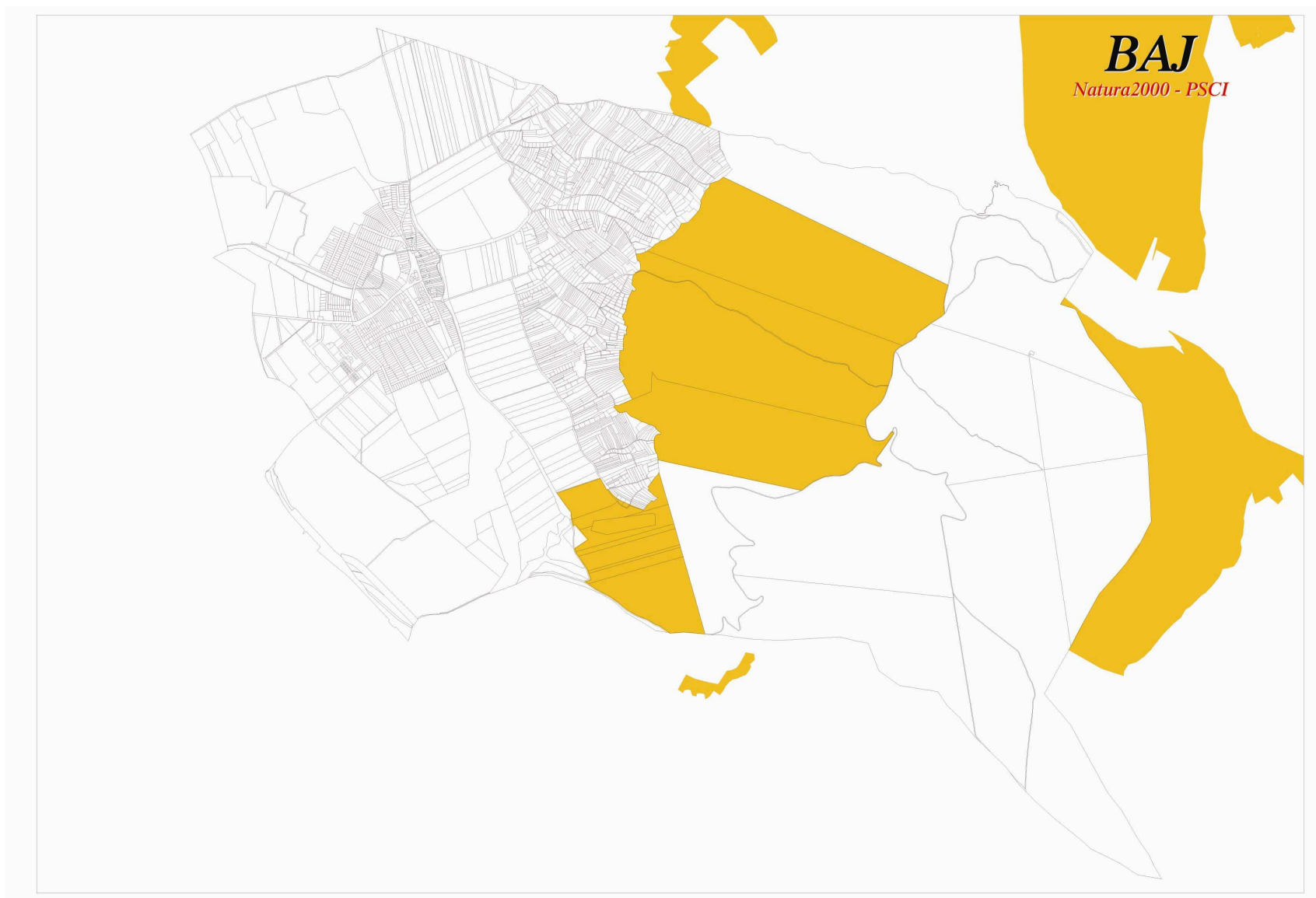
- volt orosz laktanya területén a szabályozási terven jelöltek szerint;
- temető melletti fasorok;

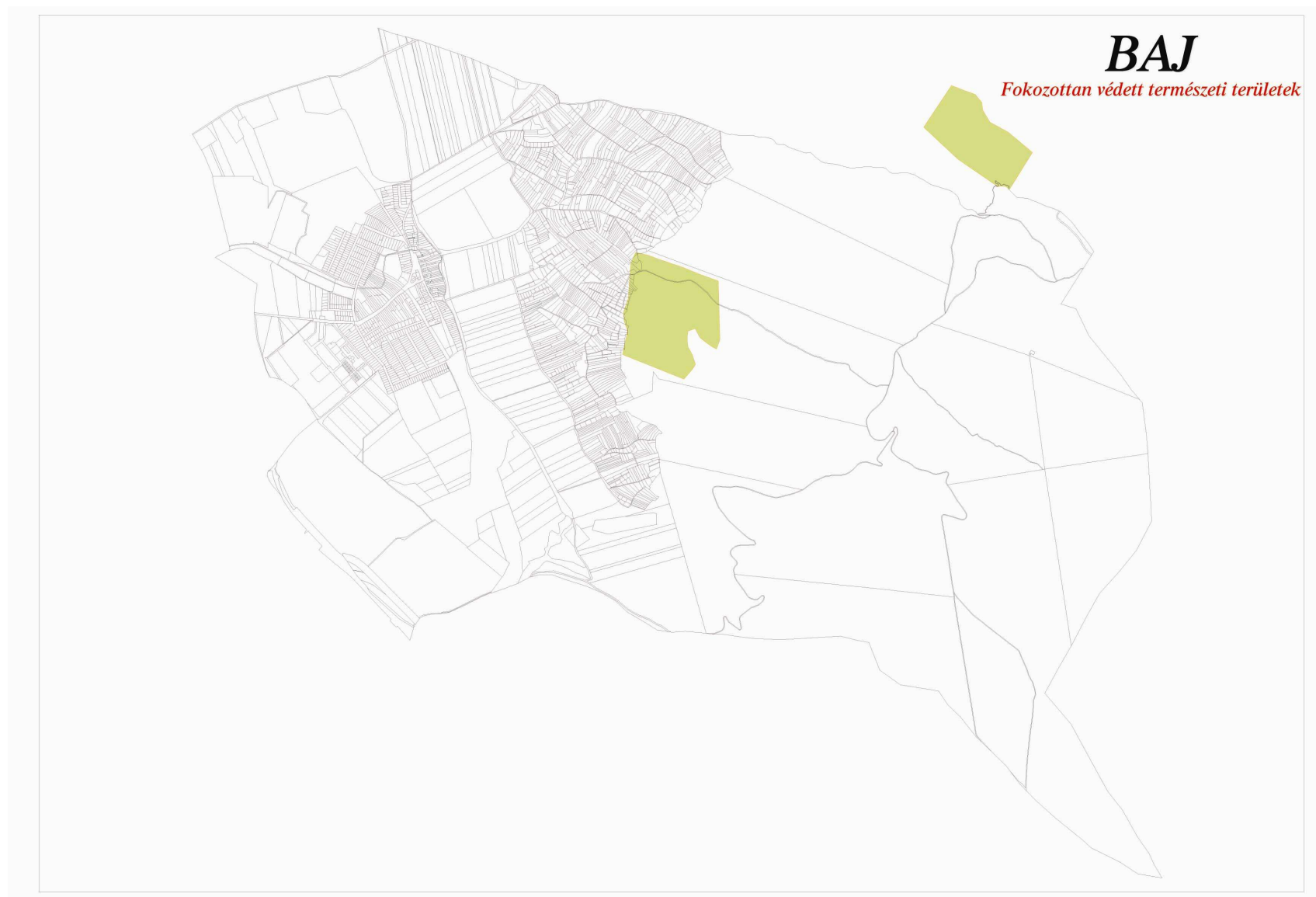
Kőkeresztek a szabályozási terven jelölt T-jelű helyeken (Templom mellett, a Szőlőhegy buszfordulójában, a Szőlő-hegy lábánál vezető út mentén;

Emlékmű a Petőfi S. utca és az Agostyáni u. elágazásánál;











FÜGGELÉK 3

INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK: Törölve 2016. évi egységesítés során.

FÜGGELÉK 4

A műszaki tervek készítésekor (engedélyezési tervek, kiviteli tervek) és megvalósítások során
figyelembe veendők

Közlekedési és közmű területek

Az országos közutak tervezési osztályba sorolását a közút kezelője határozza meg. Jelenleg:

- az 1. sz. országos főút Tata - Vértesszőlős elkerülő szakaszának tervezési osztályba sorolása K.I.c. Szabályozási szélessége 40m.
- az 1128 sz. országos összekötő út tervezési osztályba sorolása K.V.B. Szabályozási szélessége 30m.
- Az 11135 sz. bekötőút tervezési osztályba sorolása K.V.B. – B.IV.b.C.. Szabályozási szélessége külterületi szakaszon 30m.
- A közúthálózati tervlapon tervezett vagy meglévő, a szabályozás terven **KÖu** jelű gyűjtő útként jelölt közterületek tervezési osztályba sorolása K.VI.B.-B.V.c.C.
- A Falu központtól É-ra vezető Petőfi S. utca (az 532/1 és 73/1 helyrajzi számok) a Község zsák jellegű közlekedési helyzetének fennmaradásig gyűjtő útként használatos, melynek tervezési osztályba sorolása: **B.V.c.C.**
- A település belterületén, valamint a beépítésre szánt területeken az előző bekezdések kivételével a tervezett vagy meglévő közterületek *tervezési osztályba sorolása* K.VI.B. – B.VI.d.C lakó és kiszolgáló út.
- A Szőlőhegy területén és az egyéb külterületi területrészekben a tervezett közterületek *tervezési osztályba sorolása* K.VI.C.
- A település belterületén a gyalogos útként jelölt közterületek *tervezési osztályba sorolása* B.VIII. - gyalogos utak.
- A vasút szélső vágányától mért **100-100 m**-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez MÁV valamint szakhatósági hozzájárulás szükséges.
- Az országos közút külterületi szakasza mentén a hálózati besorolásnak megfelelően az úttengelytől mért védőtávolságon belül (országos I. rendű főút esetén **100-100m**, országos összekötő és mellékút esetén **50-50m**) építmény elhelyezéséhez, belterületi szakasza mentén a közúttal határos valamennyi intézményi-, ipari-, szolgáltató-, vendéglátó-, kereskedelmi létesítmény elhelyezéséhez közútkezelői és szakhatósági hozzájárulás szükséges.
- A szilárd burkolatú utakhoz csatlakozó kiépítetlen utakon sárrázó burkolatot kell kiépíteni.

Közművek

- A belterületi csapadékvíz elvezető rendszer felülvizsgálandó, felújítása, kiépítése az elvizenyősödés, lemosódás megakadályozása érdekében szükséges. A csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres karbantartása a tulajdonos kötelezettsége.
- A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó tervekben kell meghatározni.
- A vízmedrek baleset- és árvízvédelmi szempontú rendezésére, jókarban-tartása, az álló és folyóvizek partfalainak védelmére a tulajdonos kötelezhető.

- A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket, valamint ezek előírások szerinti biztonsági övezetének közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- A közterületi hálózathoz a tervezett új telkeket önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakoztatni, ettől eltérő esetben a bekötést és a mérési helyet szolgalmi jog bejegyzésével kell biztosítani.
- A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- Víz közművek és a vízgazdálkodási területekként lejegyzett területek (árok, vízfolyás, tavak stb.) tervezése és hasznosítása, felszíni vízfolyások lefolyásába való beavatkozás csak vízjogi létesítési engedély alapján, a VIZIG engedélyével történhet.

Környezet- és tájvédelem

- A gazdasági területekre vonatkozó egységes előírások:
 - a) Az újrahasznosuló területeken talajszennyezettséget is vizsgáló talajmechanikai szakvélemény készítendő.
 - b) A felszíni víz-rendezés, a közműhálózat és úthálózat a területen egységesen tervezendő és valósítandó meg.
 - c) A területeken a terep feltöltésére csak ellenőrzött anyag használható.
- A kereskedelmi-szolgáltató, és ipari tevékenység megkezdése előtt levegőtisztaság-védelmi szempontból ki kell kérni az illetékes környezetvédelmi szakhatóság véleményét és ezt a használatbavételi engedély kérelméhez csatolni kell.
- A település közigazgatási területén a külső térbe kijutó, bűzt okozó tevékenység nem végezhető.
- Diffúz légszennyezést okozó tevékenység kizárólag zárt térben folytatható.
- A település egész területére meg kell alkotni a tarlóégetés rendjére vonatkozó helyi rendeletet.
- A mezőgazdasági művelésű területeken a talajeróziós károk csökkentése, megelőzése érdekében a lejtőre merőleges művelési mód javasolt.
- A terven feltüntetett rekultiválandó területek rendezése (pl. felhagyott bánya, kommunális hulladéklerakó felszámolása) csak az illetékes környezet-védelmi hatóság engedélyével és a szakhatóságok hozzájárulásával történhet.
- A teljes közigazgatási területen belül, különösen a gazdasági és a különleges területeken valamennyi beruházás során a beruházónak a talajvédelmi kötelezettség szempontjából a KEM Növény- és Talajvédelmi Szolgálat rendelkezései szerint kell eleget tennie, s az építéshatósági eljárás során ennek érvényt kell adni.
- A területen a feltöltések kialakítására csak előzetesen bevizsgált, minősített anyag használható, környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. *Az I. fokú építési hatóság - a Polgármesteri Hivatal - a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát el kell, hogy rendelje.*

- Építési tevékenységmegkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és deponálni kell. A termőföld legfeljebb fél évig tárolható depóniában, azt követően a termőföldet – lehetőség szerint telken belül, vagy az engedélyező által meghatározott területen – zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni.
- Regionális vízszállító csővezeték védőtávolsága: 3-3 m.
- A tervezett vízvezeték-hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni.
- Az ipari szennyvizeket a közcatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítás során keletkező, további felhasználásra alkalmatlan hulladék, iszap, rácshemét, stb. elhelyezéséről környezetkímélő módon rendelkezni kell. Csak kijelölt és engedéllyel rendelkező regionális lerakóhelyre szállítható.
- A vízfolyások mentén 3,0-3,0m-es sávot szabadon kell hagyni a mederrendezésével kapcsolatos szakfeladatok ellátására.
- A közművezetékek védőtávolságai:
 - Külterületi vízvezetéki nyomócső védősávja 2,0 méter.
 - Belterületi ivóvíz védősávja és védőtávolsága az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti.
 - Középnomású gázvezeték védőtávolsága D 110-ig 4,0 méter D 110 felett 5,0 méter,
 - A távközlési körzetkábel védőtávolsága 1,0 méter, belterületen a közmű elhelyezési szabvány szabályozza.
- A települést ellátó, föld feletti középvezetékű villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetéktől kifelé mérten 20 kV esetén, belterületen 2,5 - 2,5 méter, külterületen 5,0 - 5,0 méter.

Helyi értékvédelemre javasolt területek és ingatlanok esetében javasolt figyelembe venni:

- A lakóépületek felújítása átépítése során az illeszkedés elve szerint kell eljárni, az előkert nélküli, vagy kis előkertes beépítési jelleg megőrzendő.
- A helyi védelemre javasolt épületek környezetében a tetőtér utólagos hasznosítása esetén a tetőidom átformálása az utca felé tetősíkban tartott ablakokkal javasolható.
- A helyi védelemre javasolt épületeknél felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágának, az utcára hagyományosan jellemző anyaghasználatának megfelelően engedélyezhető.
- Manzárdtetős utcaképi együttesek megőrzendők a településképi védelme okán.
- A Szőlőhegy védelemre javasolt épületei a szőlő-termesztéssel, a bortárolással összefüggésben megóvandó.
- A helyi védelemre javasolt épületek környezetében, a helyi értékvédelmi területeken, valamint a műemléki környezetben az épületek építési engedélykérelméhez a szomszédos 2-2 épületet is tartalmazó utcakép készítése és/vagy fotomontázs szükséges.

