

**Mogyorósbánya Község Önkormányzatának
4/2005.(III.31.) számú rendelete
Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Mogyorósbánya Község Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bek. a) pontjában, valamint a 7. § (3) bek. c) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya

A jelen rendelet hatálya Mogyorósbánya község igazgatási területére (belterületére, valamint külterületére) terjed ki.

2. §

A rendelet alkalmazása

- (1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, földrészletet kialakítani, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármilyen építményt (létesítményt) elhelyezni, valamint e célra hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban: OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

3. §

Szabályozási elemek

- (1) A **belterületi szabályozási tervlapokon** kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

Kötelező szabályozási elemek:

- kötelező szabályozási vonal,
- kötelező építési vonal,
- építési hely határa,
- építési övezet határa,
- építési övezetre vonatkozó előírások,
- belterületi határ (beépítésre szánt/nem szánt területek határa).

Irányadó szabályozási elemek:

- irányadó szabályozási vonal,
- irányadó építési vonal,
- telekhatárok,
- intézményekre, zöldterületekre vonatkozó beírások (funkciók),
- közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló).

- a) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.
- b) Az irányadó szabályozási vonalak pontosíthatók (telekalakítási terv, út-engedélyezési terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján); azoktól való eltérés maximum ± 10 m mértékben engedélyezhető. A szabályozási szélesség betartása kötelező.
- c) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a kitűzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni, azokat a továbbtervezés előírásaival az Önkormányzat építésügyi hatósága pontosítja.

- (2) A **külterületi szabályozási terv** kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeket, illetve övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik. Az irányadó szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfásítás) vonatkoznak.

- a) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
- b) Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl.: erdő és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.
- c) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:
 - a szabályozási vonalakat,
 - az építési övezetek, övezetek határát,
 - az építési övezet, illetve övezet jelét,
 - az építési övezetekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
 - az építési övezetekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
 - a belterületbővítés határát.
- d) A (c) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

4. §

A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe **beépítésre szánt** és **beépítésre nem szánt** területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek *általában* (de nem kizárólagosan) a település belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig általában a település külterületéhez tartoznak.

- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (építési övezetekre) tagozódik:
- a) kertvárosias lakóterület,
 - b) falusias lakóterület,
 - c) kistelkes falusias lakóterület (helyi - mogyorósbányai - övezet),
 - d) településközpont vegyes terület,
 - e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - f) különleges terület.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a) közlekedési és közműterület,
 - b) erdőterület,
 - c) mezőgazdasági rendeltetésű terület,
 - d) egyéb rendeltetésű terület.

5. §

A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a hatályos és vonatkozó rendeletekben (ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI., valamint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben) foglaltak figyelembe vételével. A tervezett beépítésre szánt területek belterületbe vonása építési hatósági szempontból nem szükséges; ezen területek belterületbe vonására az Önkormányzat igénye szerint és kezdeményezésére, illetve az illetékes hatóságok, szakhatóságok által előírtak alapján kerülhet sor.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, építési övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.

II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

6. §

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel. Mogyorósbánya lakóterületei a **kertvárosias**, illetve a **falusias lakóterület** építési övezetbe, ezen belül a hagyományosan kialakult, kis telekterületű, illetve -szélességű terület egységek a **helyi (mogyorósbányai) építési övezetbe** sorolandók.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein a legfeljebb 2 lakásos (kis méretű telkek esetében 1 lakásos) lakóépületen kívül a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők „főépületként”, az övezeti előírások betartásával. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben (egy „főépületben”) kell elhelyezni.
- (3) A gyermekintézmények telkétől számított 50,0 m-en belül haszonállattartás céljára szolgáló épület, építmény elhelyezése tilos.

- (4) 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető.
- (5) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, illetve a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (6) „Melléképület” a „főépület” takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. „Melléképületet” az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a hátsó telekhatárra elhelyezni (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a „főépületé”. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendőek.
- (7) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, legalább 30 %-ban áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- (8) Az építési övezetekben az egyes telkeken legalább a telek területének 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (9) Az építési övezetekben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **0,5**.
- (10) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan területhasználat, új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél a 18-21. §-okban foglalt előírások teljesülnek.

7. §

Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások

- (1) Az **Lke-SZ-10/4,5-5000**, **Lke-SZ-15/4,5-2000**, **Lke-SZ-15/4,5-1500**, **Lke-SZ-25/4,5-1000**, **Lke-O-25/4,5-1000**, **Lke-O-30/4,5-700** és **Lke-O/K-30/4,5-550** jelű **kertvárosias lakóterület** építési övezetekben lakótelken elhelyezett, legfeljebb 2 lakásos és 4,5 m-es (kialakult beépítés esetén a szomszédos két épület építménymagasságának átlagában meghatározott) építménymagasságot meg nem haladó, az övezeti jel szerint szabadonálló, vagy oldalhatáron álló („K” jelölés esetén a kialakult beépítési módhoz igazodóan oldalhatáron álló, vagy szabadonálló), 30-45° közötti hajlásszögű magastetős lakóépületek létesíthetők.
 - a) Az építési övezetekben kialakítandó lakótelek minimális telekszélessége szabadon-álló beépítési mód esetén 20 m, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 („K” jelölés esetén 12) m, a minimális telekterület az övezeti jelben meghatározott érték (5000, 2000, 1500, 1000, 700 m², illetve „K” jelölés esetén 550 m²). Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Az engedélyezhető maximális beépíthetőség az övezeti jel szerint 10, 15, 25, illetve 30 %.
 - b) Az oldalhatáros beépítési módú építési övezetekben ikerházas beépítés, valamint minimum 20 m-es telekszélesség esetén szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálandó elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.

- c) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).
- d) Az **Lke-O-30/4,5-700** és **Lke-O/K-30/4,5-550** jelű építési övezetekben az engedélyezhető maximális beépíthetőség **1500 m²-es teleknagyságig 30 %, 1500 m² feletti teleknagyságnál 450 m² + az 1500 m² feletti telekterület 15 %-a, de maximum 600 m².**
- (2) Az **Lf-O/K-30/4,5-550** jelű **falusias lakóterület** építési övezetben lakótelken elhelyezett legfeljebb 2 lakásos és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló, a kialakult beépítési módhoz igazodó, 35-45° közötti hajlásszögű magastetős (utcára merőleges gerincű nyeregtetős) lakóépületek létesíthetők (meglévő épület átépítése esetén a kialakult tetőidom jellege indokolt esetben megtartható).
- a) Az építési övezetben újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m². Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve 550 m²-nél kisebb területű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 30 %.
- b) Az építési övezetben ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálandó elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.
- c) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).
- d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **1500 m²-es teleknagyságig 30 %, 1500 m² feletti teleknagyságnál 450 m² + az 1500 m² feletti telekterület 15 %-a, de maximum 600 m².**
- (3) Az **Lf_M-O/K-30/4,5-300** jelű **falusias lakóterület - helyi (mogyorósbányai)** építési övezetben lakótelken elhelyezett **1 lakásos** (550 m²-t meghaladó teleknagyság esetén legfeljebb 2 lakásos) és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló, 35-45° közötti hajlásszögű magastetős (utcára merőleges gerincű nyeregtetős) lakóépületek létesíthetők (meglévő épület átépítése esetén a kialakult tetőidom jellege indokolt esetben megtartható).
- a) Az építési övezetben a beépíthető lakótelkek minimális telekszélessége 10 m, a minimális telekterület 300 m², újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telek-szélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m². Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 30 %.
- b) Az építési övezetben ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálandó elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.

- c) A beépítés mélysége kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 30 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).
- d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **300-550 m²-es teleknagyság** esetében **30 %**, **550-900 m² közötti teleknagyságnál 165 m² + az 550 m² feletti telekterület 20 %-a**, **900 m² feletti teleknagyságnál 235 m² + a 900 m² feletti telekterület 10 %-a**, de **maximum 500 m²**.
- e) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem létesíthető. "Melléképület" (garázs, háztartással kapcsolatos épület /nyárikonyha, tárolók, stb./, 50 m²-nél nem nagyobb barkácműhely) létesítése - a „főépülettel” egybeépítve - engedélyezhető.

8. §

Településközpont vegyes terület

- (1) A **Vt-K-60(40)/6,0(4,5)-300** jelű **településközpont vegyes terület** építési övezet alap-, illetve magasabb fokú ellátó intézmények, valamint legfeljebb 2 lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) **Lakóépületeknél** a maximális építménymagasság **4,5 m**, **intézmények esetében 6,0 m lehet**. Az új építmények magastetős kialakítással építendőek.
- (3) Az építési övezet **lakótelkein** „melléképület” a „főépület” takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházát a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. „Melléképületet” az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a hátsó telekhatárra elhelyezni (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a „főépületé”. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendőek. **Intézmények telkén** „melléképület” csak a „főépülettel” egy tömegben építhető.
- (4) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, legalább 30 %-ban áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- (5) Az építési övezet egyes telkein lakótelek esetében legalább a telek területének **50%-át**, intézmény telke esetében minimum **30 %-át** zöldfelületként kell kialakítani. Az intézmények telkének legalább 20 %-át kertszerűen (parkosítva) kell kialakítani; továbbá a beépített és burkolt felületek aránya nem lehet több, mint a telek területének 70 %-a.
- (6) Az intézményekhez az OTÉK 42. §-a szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül, illetve amennyiben ennek műszaki megoldása nem, vagy csak aránytalanul nagy költséggel lehetséges, úgy a telekhatártól számított 200 m-en belül, a beruházó költségén kell biztosítani.
- (7) Az építési övezetben újonnan kialakítandó **lakótelkek** minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m². Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve

550 m²-nél kisebb (de minimum 300 m²-es) területű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. A jelen bekezdés előírásai **intézmények telkére** is érvényesek; intézmény-teleknél továbbá a minimum 300 m²-es telekterület és minimum 10 m-es telekszélesség újonnan is kialakítható.

- (8) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, illetve a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (9) A beépítés mélysége (lakótelken belül) kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).
- (10) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **lakótelkek esetében**: 300-550 m²-es teleknagyság esetében **40 %**, 550-900 m² közötti teleknagyságnál **220 m² + az 550 m² feletti telekterület 20 %-a**, 900 m² feletti teleknagyságnál **290 m² + a 900 m² feletti telekterület 10 %-a**, de **maximum 500 m²**; **intézmény-telkek esetében**: **60 %** (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél **25 %**).
- (11) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **lakótelkek** esetében: **0,5**, **intézmények telkére** vonatkozóan: **1,5** (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél **1,0**).
- (12) A gyermekintézmények telkétől számított 50,0 m-en belül haszonállattartás céljára szolgáló épület, építmény elhelyezése tilos.
- (13) A **Vt-K-K/4,5-K** jelű építési övezetbe a belterületen található prэшázak, pincék együttese tartozik. E területen belül új építmény elhelyezése nem engedélyezhető. A meglévő építmények átépítése esetén azok alapterülete és építménymagassága maximum 10 %-kal növelhető. Felújítás, átépítés esetén a hagyományos építészeti formák, nyílászárók, anyaghasználat, színezés alkalmazandó. Kerítés építése az építési övezetben nem engedélyezhető. Utcabútorozás (padok, esőtető, szeméthyűjtő, stb.) kizárólag hagyományos anyaghasználattal (elsősorban fa, nád) engedélyezhető.
- (14) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan területhasználat, új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél a 18-21. §-okban foglalt előírások teljesülnek.

9.§

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- (1) A **Gksz** jelű építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete **5000 m²**, telekszélessége **30,0 m** lehet. A maximális beépíthetőség **35 %**, a maximális építménymagasság **9,0 m** (technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépíthető alapterület 50 %-ában el lehet térni).
- (2) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **1,0**.
- (3) A kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.

- (4) A telkeken belül a beépített és a burkolt felületek aránya nem lehet több 60 %-nál.
- (5) Zöldfelületek kialakítására az építési övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, ezen belül legalább 20 % parkosítandó,
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
 - c) a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő,
 - d) a 10 férőhelynél nagyobb új parkolókat az OTÉK előírásai szerinti módon fásítva kell kialakítani,
 - e) telkek megosztása esetén az a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (6) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan területhasználat, új tevékenység működése engedélyezhető, amelynek a 18-21. §-okban foglalt előírások teljesülnek.

10. §

Különleges terület

- (1) A különleges terület építési övezetbe tartoznak azon területek, amelyek funkciója és a rajtuk elhelyezett építmények is különleges egyedi szabályozást igényelnek.
- (2) A különleges területen elhelyezhető funkciók és az ennek megfelelő építési övezetek a következők:
- a) temető K-T,
 - b) sportpályák K-SP,
 - c) meddőhányók Kmh,
 - d) a különleges rekreációs lehetőségeket (pl. lovaglás, vadászat, szabadtéri egyéb sportolás, ismeretterjesztés) szolgáló idegenforgalmi-turisztikai-üdülési célú (szállásférőhely is), kis beépítettségű beépítésre szánt területek K-ID (K-Rek),
 - e) közművek épített területe Kkő,
 - f) K-pi jelű pincés különleges terület övezete.
- (3) A **K-T jelű temető övezet** területe
- A terület hagyományos és urnás temetés céljára használható. A területen belül a funkcióhoz szükséges építmények elhelyezése engedélyezhető (pl. ravatalozó).
 - A lakóterület határától mért 50 m-en belül csak urnás temetés engedélyezhető.
 - Beépítési mód: szabadonálló.
 - Maximális beépítés: 10 %.
 - A legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke: 40 %.
 - Maximális építménymagasság: 7,5 m.
 - Telekméret: kialakult (min. 2000 m²).
 - A temető mellett min. P30 kapacitású közterületi parkolót kell létesíteni, illetve fenntartani.
 - A temető-területen belül új területegységek igénybevétele a rendezett területhasználat és a létesítmény tájképi/településképi érzékenysége, a rálátás/kilátásvédelem miatt csak a temető egész területére kiterjedő, az úthálózatot, a parcellázás rendjét és a zöldfelületi kialakítást is tartalmazó kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.

- (4) **K-SP jelű övezet** a 0143/2 hrsz. útról feltárható meglévő sportterület.
- A terület sportolási célra, a sportolást szolgáló épületek, építmények (pl. öltöző, lelátó, sportpályák, fitness-létesítmények, stb) elhelyezésére hasznosítható.
 - Beépítési mód: szabadonálló.
 - Maximális beépítés: 10%.
 - A legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke: 60 %.
 - Maximális építménymagasság: 7,5 m.
 - Kialakítható telekméret (megosztás esetén): minimum 2000 m².
 - A sportpályák, sportterület kiszolgálására telken belüli parkolót kell létesíteni, illetve fenntartani.
- (5) A **Kmh jelű meddőök övezete** a meddőanyag jelenléte esetén nem építhető. A területüket a hulladéklerakók jellegének megfelelően rekultivációs terv alapján zöldfelületként rendezni kell. A meddő anyagától mentesített területen az építés feltételeit, építésszabályozási és környezetvédelmi előírásokat részletes szabályozási terv keretében kell meghatározni.
- (6) A különleges területfelhasználási egység **K-ID (K-Rek) jelű övezeteiben** a területfunkcionális funkciók, a beruházási program konkrét ismerete esetén a keretszabályozás meghatározott elemein túli építésszabályozási és környezetvédelmi előírásokat „részletes” szabályozási terv keretében kell meghatározni.
- Beépítési mód: szabadonálló.
 - Maximális beépítés: 25%.
 - A legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke: 60 %
 - Maximális építménymagasság: 7,5 m.
 - Kialakítható telekméret: minimum 2000 m².
- (7) A **K-ID (K-Rek) jelű övezetben** a településképvédelem, a tájképvédelem (rálátás/kilátás) és a környezeti hatásokkal szembeni érzékenység (pl. szennyvízkezelés, hulladékártalmatlanítás) miatt a létesítmények építéshatósági engedélyezésekor a kétlépcsős eljárást, elvi építési engedély készíttetését kell alkalmazni.
- (8) A **Kkö jelű közmű övezet** területe
- A terület közmű felszíni építmény elhelyezésére hasznosítható. E területen belül a funkcióhoz szükséges (pl. vízmű) építmények elhelyezése engedélyezhető.
 - Beépítési mód: szabadonálló.
 - Maximális beépítés: 30%.
 - Maximális építménymagasság: 4,5 m.
 - Telekméret: kialakult.
- (9) A **K-pi jelű pincés** különleges terület övezete
- A terület borpincés prэшázak elhelyezésére hasznosítható. E területen belül a funkcióhoz szükséges gazdasági építmények elhelyezése engedélyezhető.
 - Beépítési mód: szabadonálló.
 - Maximális beépítés: 10%.
 - Maximális építménymagasság: 5,5 m.
 - Minimális zöldfelület: 80%.
 - Telekméret: kialakult.

III. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

11. §

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területen belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet folytatni csak az illetékes közlekedési hatóság, és a közútkezelő hozzájárulásával és előírásai szerint szabad.
- (3) A települést érintő országos út (K.VI., B.V.) szabályozási szélessége a kialakult marad, illetve a belterületen minimum 12 méter. A külterületen az út mentén a tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.
- (4) A tervezett szerkezeti jelentőségű külterületi utak (K.VIII.) szabályozási szélessége 16 m.
- (5) Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak mentén kerítést, ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra szabad elhelyezni.
- (6) A meglévő önkormányzati utak szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti kisebb korrekcióktól eltekintve a kialakult marad.
- (7) A tervezett utcák szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, 12-16 méter.
- (8) A különleges burkolat-kiképzésű közterületek (közös jármű-gyalogos burkolat, vagy díszburkolat, térkialakítás) kialakítását közterület-rendezési terv alapján kell megépíteni. A közterület-rendezési tervnek tartalmaznia kell a helyszínrajzi elrendezést, a magassági méreteket, keresztmetszeteket, berendezéseket, utcabútorzatot, burkolatokat, közműhálózat kialakítását, köz- és díszvilágítás megoldását, parkolás megoldását, a terület kertépítészeti kialakítását.
- (9) A területen meglévő, vagy elhelyezésre kerülő bármilyen létesítmény parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani (kivéve a 8. § (6) bekezdése szerinti esetet). A közterületi parkolás lehetőségét a későbbiekben megalkotandó Önkormányzati Parkolási Rendeletben kell meghatározni, szabályozni.

12. §

Erdőterületek

- (1) Az erdőterületek övezetei beépítésre nem szánt területek. Jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint - de azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az Etv. 15. § (1) és a 16. § (1) bekezdésben meghatározottak a mérvadóak - az E jelű övezetbe tartoznak.
- (3) Az E jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a.) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők),

- b.) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeállók, kilátó, parkolók).
- (4) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok és a jelen szabályzatban, illetve elvi építési engedély alapján az erdészeti hatósággal mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az Etv. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszaira.
- (5) Az erdőövezet előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek mérete		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (ha)		Beépítettség*		Szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
					%					
	legkisebb (m ²)	legnagyobb (m ²)	területe (m ²)	szélessége (m)	alatt**	felett				
E	-	-	1000.000	100	0,03	0,03	0,08	98	95	5,5

* az építhető szintterület számításánál a telek 20 ha feletti területrészeinek csak a 10 %-a vehető figyelembe

^{xxx}a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalék-nak megfelelően, egy szintben létesülhet

^{xxx}az elvi építési engedély alapján eltérő is lehet

- (6) Az erdőövezetekben az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét elvi építési engedélyben az építési hatóság jelöli ki.
- (7) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

13. §

Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
- az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
 - az **Mát** jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
 - az **Mksz** jelű szőlőhegyi kertövezet, ahol a szőlőültetvények művelése, a szőlő művelési ág a jellemző,
 - az **Mk** jelű hagyományos kiskertövezet, ahol általában egyidejűleg jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat.
- (2) Az **Má** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
 - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya).
- (3) Az **Mát** jelű övezetben elhelyezhető építmények:

- (3) Az **Mát** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók)
 - az övezetben lakás nem helyezhető el.
- (4) Az **Mksz** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (pl. pince, prérház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb termény-tárolók, gépjárműtárolók, gépjavitók, állattartó épületek, trágyatárolók)
 - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya).
- (5) Az **Mk** jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (pl. pince, prérház, gyümölcs- és szerszámtárolók)
 - az övezetben lakás nem helyezhető el.
- (6) Üdülőépület (-egység) egyetlen mezőgazdasági övezetben sem létesíthető, üdülési funkció nem alakítható ki.
- (7) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb építménymagassága ** (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m ²)		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)			
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)		
Általános övezet	Má	SZ	10.000	-	200.000	500.000	50	50	0,2	0,1	-	-	4,5	5,5
Természeti területek övezete	Mát	SZ	10.000	-	500.000	-	50	-	0,03	-	-	-	4,5	-
Szőlőhegyi kertövezet	Mksz	SZ	3.000	-	50.000	100.000	15	30	1,0	1,0	1,0	1,0	4,5	5,5
Hagyományos kertövezet	Mk	SZ	800	8.000	720	-	12	-	3,0	3,0	2,0	0	4,5	-

*A mezőgazdasági területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészenek csak a 10 %-a vehető figyelembe.

** Technológiai igény esetén elvi építési engedély keretében az építéshatóság magasabbat is engedhet

- (8) A mezőgazdasági területek övezeteire a HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló törvény és a vonatkozó jogszabályok előírásait is érvényesíteni kell.

- (9) A mezőgazdasági területeken történő építések építési engedélyezési eljárásába a vonatkozó jogszabály szerint a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (10) A mezőgazdasági övezetekben minden építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munka, területhasználat módosítás csak elvi építési engedély alapján történhet.
- (11) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét. Egy telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (12) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület maximális területe 200 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése elvi építési engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható.
- (13) A mezőgazdasági övezetekben az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell:
- A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-45° között lehet. Lapostetős épület építését az építésügyi hatóság az engedélyezés során a településkép védelme érdekében megtilthatja.
 - Csak környezetbarát, tájba illő anyagok alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni. Az épületek szerkezetét és a közterület felé látszó anyagok használatát a táj- és településkép védelme érdekében az elvi engedélyben az engedélyező hatóság meghatározhatja.
 - Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
 - A villamosenergia-hálózat kiefeszültségű (20 kV alatti) vezetékeit a településkép védelme érdekében a szabályozási tervben jelölt táj- és településkép-védelem szempontjából érzékeny területeken földkábelként kell vezetni. A szabályozási tervben nem jelölt egyéb területeken a vezetékek légvezetéként is vezethetők, amelyeket a dombvidéki településrészekben fa tartóoszlopra kell helyezni.
 - A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
 - Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért 1000 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.

14. §

Vízgazdálkodási területek

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:
- a patakok, erek medrei,
 - a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, a szabályozási tervben, illetve a HÉSZ előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok,
 - a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben.

- (2) A vízgazdálkodási területek a V jelű övezetbe tartoznak.
- (3) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak elvi építési engedély és az ahhoz beszerzett vízjogi engedély alapján szabad.
- (4) A vízgazdálkodási övezetben csak a vízgazdálkodással összefüggő műszaki építmények, a máshol el nem helyezhető közművek és utak létesíthetők.
- (5) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (6) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a.) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - b.) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c.) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

IV. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

15. §

Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.
- (2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásai, illetve 1000 m²-t meghaladó beépítés esetén az ezen előírásokat követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (4) Építésügyi hatósági engedély az alábbiak szerint adható ki:
 - a) a jelen rendeletnek és a szabályozási tervnek megfelelően,
 - b) további szabályozást igénylő területen a tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a kialakult állapotnak, illetve a jelenlegi földhivatali besorolásnak megfelelően a megszerzendő elvi építési engedély szerint.
- (5) Határidő nélkül, visszavonásig az építés a következő területeken nem megengedett:
 - a) a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül,
 - b) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint.
- (6) A továbbtervezést igénylő területeken építményt létesíteni a szabályozási tervek jóváhagyása után szabad.
- (7) A település igazgatási területén minden 50 m²-nél nagyobb alapterületű épület építési engedélyezési tervéhez talajmechanikai szakvélemény készítendő (a 45/1997.(XII.29.) sz. KTM rendelet 5.§ 13. pontja a helyi adottságok miatt e tekintetben szigorítandó).

16. §

Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén - egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (7) 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.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek nem szakszerűen kiépített szennyvízszikkasztókkal való szikkasztása - gyűjtőgödrökkel - még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként - szigorúan ellenőrzött kivitelezett - zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
 - c) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbevezetéseket meg kell szüntetni.

- d) A vállalkozási területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj- zsír-, hordalékfogó, stb.), A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcatornába bevezetni.
- e) A VÍZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
- f) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(12) Villamosenergia ellátás

- a) A közép feszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások szerinti, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.
- b) A villamosenergia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamosenergia közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat földkábelbe fektetve kell építeni.

(13) Gázellátás

- a) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- b) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(14) Elektronikus hírközlés

- a) Az elektronikus hírközlési hálózatot létesítéskor ill. rekonstrukciójakor földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
- b) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítás és utcabútorozás lehetőségének biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és az elektronikus hírközlési szabadvezetéknek közös oszlopsoron kell vezetni.

17. §

Műemlék- és településvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

- (1) Műemléki, vagy régészeti jelentőségű területen, annak környezetében területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá a jogszabályokban foglaltak betartásával szabad.

- (2) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai szerint kell eljárni.
- (3) Mogyorósbánya helyi védelemre javasolt épületei:
- R.k. templom (műemléki védelemre javasolandó, vizsgálandó)
(a templom esetleges középkori részletei egy régészeti kutatást követően bemutatandók; a templom körüli középkori temető helye a felszínen megjelölendő);
 - a belterület központi részén található présházak együttese
(a présház-együttes területére építészeti/beépítési tanulmányterv készítendő; ebben kell meghatározni a védelem részleteiből előírásait /a 8. § (13) bek. általános előírásaiból kiindulva/, melyeket a (8) bek. szerinti, későbbiekben megalkotandó helyi értékvédelmi rendeletbe kell majd beépíteni);
 - Általános iskola két épülete (268/2 és 275 hrsz.).
- (4) A régészeti lelőhelyeket a tervhez alátámasztó munkarészként készült örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete alapján a bel- és külterületi szabályozási tervlapok tüntetik fel. A Mogyorósbánya területén ismert tíz régészeti lelőhely a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján **általános régészeti védelem** alatt áll. A lelőhelyeken tervezett beruházások, illetve egyedi munkák esetében az említett törvény alapján kell eljárni.
- Az úgynevezett „Fehér kereszt”, valamint „Vruska” régészeti lelőhelyeket érintő lakóterületi fejlesztések során a lelőhelyeken **megelőző régészeti feltárást** kell végezni.
 - A régészeti lelőhelyek közül bemutatandó: az Óhegyen található késő-bronzkori földvár, valamint a „Fehér kereszt” melletti két lelőhely (régészeti park keretében, tanösvény létesítésével, valamint a földvár egyes részeinek helyreállításával).
- (5) Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai szerint kell eljárni.
- (6) A község belterületén található jellegzetes homlokzati kialakítású, illetve tömegű épületek felújítása, átépítése esetén az eredeti épület jellegzetességeit az új épületre is „át kell menteni”. Az épületek színezésénél a hagyományos színeket (fehér, sárga, kék, illetve tetőhéjalás esetén vörös, barna) kell alkalmazni; a környezettől idegen, „rikító” színek (pl.: lila, citromsárga, stb.) kerülendők.
- (7) Az eredeti településszerkezetet, beépítést őrző utcák vonalvezetése, beépítési módja megőrzendő.
- (8) A helyi értékek védelméről (mely szabályozza a jogokat, kötelezettségeket) a későbbiekben külön önkormányzati rendelet alkotandó.

18. §

A föld és a talaj védelme

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

- (3) Építési munkát csak úgy szabad végezni, építményt csak úgy szabad használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (4) Termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. Az $\pm 1,0$ m-t meghaladó terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zóldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
- (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (6) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol a terepadottságok, vagy védelmi szempontok indokoltan ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.
- (7) A területen közvetlen talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető.
- (8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

19. §

A levegő védelme

- (1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Mogyorósbánya a Komárom-Tatabánya-Esztergom légszennyezettségi zónába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).

20. §

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján fokozottan érzékeny. A felszíni szennyeződésekkel szembeni fokozott érzékenység figyelembe vételével, a földtani közeg védelme érdekében a település teljes területén kiemelt figyelemmel kell eljárni a területhasználat és az építés en-

gedélyezése, ellenőrzése során. A település belterületén belül a csatorna-hálózat teljes körű kiépítése és a létesítmények rákötése kötelező.

- (2) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy a természetközeli állapotú szakaszain a lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (3) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (4) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (5) A területen közműpótló berendezés – kivéve a vízbázisok védőövezeteit, ahol a közműpótló nem megengedett - csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (6) Szennyvíz a közcsatorna-hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető.
- (7) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (8) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.
- (9) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (10) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

21. §

Egyéb környezetvédelmi követelmények

- (1) A zaj és rezgés elleni védelem
 - a) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
 - b) A lakóterületeken a hatályos jogszabályok szerint a közlekedésből eredő zajterhelési határérték 55/45 dB, nappal/éjjel értékek, az üzemi eredetű zajterhelés megengedett határértéke 50/40 dB, nappal/éjjel értékek.

(2) Hulladékártalmatlanítás

- a.) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemszállításba nincsenek bekapcsolva, a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- b.) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- c.) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék a település területén kívül, a hatósági engedéllyel rendelkező és e célra is hasznosítható hulladékártalmatlanításra kialakított területen helyezhető el.
- d.) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- e.) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Elégetni csak abban az esetben szabad, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni. A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

22. §

A táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

- (1) Az ex lege védett, továbbá a Szabályozási Terven jelölten a Gerecsei Tájvédelmi Körzet részeként országos védelemre tervezett és a helyi védelemre tervezett területeken a területek használatakor és az építéssel összefüggő tevékenységek során a természetvédelemmel összefüggő rendelkezéseknek, illetve követelményeknek érvényt kell szerezni.
- (2) A külterületen, valamint természet közeli állapotú területeken (tervezett természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a terület-használat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- (3) A területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (4) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (6) A területen különös gonddal kell óvni a természetet. Meglevő fát kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.

- (7) A kivitelezések során a meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell
- (8) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembe vételével annak, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor az ingatlan tulajdonosának gondoskodni kell.
- (9) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság – szükség szerint kertépítészeti-dendrológiai szakvélemény alapján - meghatározza.
- (10) A visszapótlásra szánt növényzet egy részét, a fakivágási engedélyben meghatározott mértékben az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (11) A pótlandó növényállomány mennyisége az engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén a kivágott fa törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.
- (12) A szabályozási terven környezetvédelmi-, értékvédelmi és látványvédelmi szempontból érzékenynek jelölt terület telkein fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfák és díszcserjék fajtáiból lehet választani.
- (13) A meglévő értékes növényzet védelme érdekében az elvi építési-, illetve építési engedélyben a HÉSZ-ben megengedethez képest az építési hely módosítható, terepszint alatti beépítés esetén az aláépítés mértéke 30 %-kal csökkenthető.
- (14) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- (15) A országos közút külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából – az építéshatóság által meghatározott módon fasor, illetve többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő.
- (16) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások esetén, a zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – a létesítéshez megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – többszintes telepítésű védő zöldsávot, „biofalat” kell létesíteni.

23. §

A település közigazgatási területére készítendő további tervek

- (1) A szabályozási terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként jelölt területekre a tervezett hasznosítás előkészítése érdekében „részletes” szabályozási terv készítendő.
- (2) „Részletes” szabályozási terv készítését indokolt esetben – az építésügyi hatóság javaslata alapján, a hatályos jogszabályok értelmében és azoknak megfelelő területi lehatárolással – az Önkormányzat a szabályozási tervlapokon fel nem tüntetett területekre is kezdeményezheti.

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet a hatályba lépését követően az új, induló építési ügyekre vonatkozik.

Mogyorósbánya, 2005. március 31.

.....
polgármester

.....
jegyző

1. sz. melléklet

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

(Az OTÉK-ban nem szereplő fogalmak meghatározása)

1. **földrészlet:** a Földhivatalnál egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott terület
2. **főépület:** az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, az építési övezetnek megfelelő rendeltetésű, meghatározó utcaképet adó épület
3. **hagyományos szerkezet és kialakítás:** tradicionális építőanyagok (tégla, kő, fa, cserépfedés /esetleg pala, hullámpala kivételével !/) alkalmazása, illetőleg az építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó külső megjelenés
4. **házikert:** az építési telek be nem építhető, kertként hasznosítandó hátsó része, melyen belül legfeljebb melléképítmények elhelyezése engedélyezhető
5. **intézmény:** jellemzően közösségi célú, közhasználatú funkció, illetőleg annak teret biztosító épület
6. **melléképület:** az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten - az építési övezeti előírások szerint - főépületnek nem minősülő épület, mely a főépület rendeltetés szerinti használatát egészíti ki