

Pomsár és Társai Építész Iroda Kft.

1065 Budapest, Nagymező út 25. T: 06 1 331 8494, 301 0380, F: 301 0640
e-mail: pomsart@t-online.hu

K O S D

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



2006. július

MEGRENDELŐ:

Kosd község Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2612 Kosd Szent István u. 12.

TERVEZŐK:**Generáltervező:**

POMSÁR & TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1065 Budapest, Nagymező utca 25. Tel: (1) 331 8494

Településrendezés:

Pomsár és Társai Építész Iroda kft.
Falk Judit okl. építészmérnök, városépítési szakmérnök TT-1-01-0873/06
Ferenc László okl. építészmérnök, városépítési szakmérnök TT-1-13-0299/02
Honfi Nikoletta okl. építészmérnök

Környezetrendezés, kert- és tájrendezés:

Dudás Judit okl. környezet és tájgazdálkodási agrármérnök

Közlekedés:

Jámbor László okl. építőmérnök MK 13-10203

Közművek:

Kováts János okl. építőmérnök Mk.sz. 01-2448
Hazai András okl. építőmérnök Mk.sz. 01-2447

Régészet:

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

.....
Falk Judit felelős tervező

.....
Tarján Mária

.....
ügyvezetők

.....
Városov Péter

2006. július

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	
Előlap – tervezők felsorolása	2
Tartalomjegyzék	3
I. SZABÁLYOZÁSI TERV - LEÍRÁS:	
ELŐZMÉNYEK	5
A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE	5
A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI	5
II. RENDELET (Kosd község Önkormányzata Képviselő testületének 8 / 2006. (07. 28.) Kt. sz. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról, a Szabályozási Tervéről és az Övezeti térképről)	10
<u>I. Fejezet: Általános előírások</u>	10
1.§ A rendelet hatálya	10
2.§ Az előírások alkalmazása	10
<u>II. Fejezet: Területfelhasználás</u>	11
3.§ Közigazgatási határ bel,-és külterület	11
4.§ Területfelhasználási egységek	11
<u>III. Fejezet: Általános területfelhasználási követelmények</u>	13
5.§ A föld védelme	13
6.§ A levegő védelme	13
7.§ A felszíni és felszín alatti vizek védelme	14
8.§ Zaj és rezgésvédelem	14
9.§ Táj és természetvédelem	15
10.§ Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás	15
11.§ Közművek	16
<u>IV. Fejezet: A telekalakítás és a létesítmények elhelyezésének általános érvényű előírásai</u>	17
12.§ Telekalakítás	17
13.§ Építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások	17
14.§ Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások	19
15.§ Közterületek kialakítása, használata	20
16.§ Védőterületek	20
17.§ Reklámok, hirdetőtáblák	20
18.§ Kerítések	21
<u>V. Fejezet: Építési övezetek, övezetek egyedi előírásai</u>	22
Beépítésre szánt területek övezetei	
19.§ Falusias lakóterületek	22
20.§ Vegyes területek	25
21.§ Gazdasági területek	26
22.§ Különleges területek	28

	Beépítésre nem szánt területek övezetei	
	23.§ Közlekedési területek	29
	24.§ Zöldterületek	31
	25.§ Erdőterületek	32
	26.§ Mezőgazdasági területek	34
	27.§ Vízgazdálkodási terület	36
VI. Fejezet:	<u>Értékvédelem</u>	36
	28.§ Művi értékvédelem	36
	29.§ A település természeti,- és táji értékei	37
VII. Fejezet:	<u>Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere</u>	
	30.§ Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere	39
VIII. Fejezet:	<u>Záró rendelkezések</u>	
	31.§ Alkalmazási és záró rendelkezések	40

FÜGGELÉK

- 1. sz. függelék: Kapcsolódó jogszabályok**
- 2. sz. függelék: Művi értékvédelem**
 - I. Országos védelem alatt álló építmények
 - II. Műemléki környezetbe tartozó területek
 - III. Régészeti lelőhelyek
 - IV. Helyi védelemre javasolt építmények
 - V. Helyi településszerkezeti védelem
- 3. sz. függelék: Természeti, táji értékek**
 - I. Országos védelem alatt álló területek
 - II. Tájképi értékek
 - III. Helyi védelem alá tartozó területek
 - IV. Országos védelemre tervezett területek
 - V. Erdőtelepítéssel érintett területek
- 4. sz. függelék: Változtatási tilalom alá eső területek**
 - I. Fejlesztési területek

MELLÉKLET:

JÓVÁHAGYOTT TERVLAPOK

SZ-1	Kosd község Szabályozási Terve / belterület	m=1:2000
SZT-2	Kosd község Övezeti térképe / külterület	m=1:10000

SZABÁLYOZÁSI TERV – LEÍRÁS

ELŐZMÉNYEK

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

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

- Építési törvény - 1997. évi LXXVIII. tv.
- OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv
- ÁRT vizsgálat és program, HÉSZ-1997-98
- Váci Kistérség Területfejlesztési koncepció és program-2001
- ARCHI-KON Kft. Faluközpont Szabályozási Terv-1999.

A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE

A terv a következő dokumentumokból áll:

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

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

A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI

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

- megfelelő környezet biztosításával helyet ad környezetkímélő ipari és mezőgazdasági feldolgozó vállalkozásoknak,
- hagyományörzésével, épített és táji értékeivel vonzza a pihenni és kirándulni vágyókat, nem új típusú beépítésekkel, hanem meglévő település-karakterének megőrzésével fejleszti tovább a falu területét,
- munkalehetőség tekintetében elsősorban a környék foglalkoztatási lehetőségeire épít, valamint a turizmus kiszolgáló háttérintézményi és szolgáltató háttérhálózatát működteti,
- legyen kiegyensúlyozottan fejlődő, a fenntarthatóság és minőség elvein nyugvó, versenyképes település, ahol alakuljanak ki a Naszály hegy szépségéhez méltó környezetkímélő (öko)turizmus, falusi és természetjáró turizmus kereteinek feltételei,
- lakossága számára hosszú távon is tiszta, rendezett, élhető lakó- és munkakörnyezetet biztosít.

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

- önkormányzati fejlesztési lakóterületek szabályozása,
- a gazdasági tevékenységek céljára szolgáló területek biztosítása,
- az épített és a táji értékek védelme.

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

ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

Az engedélyköteles munkák körét bővítettük.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- LAKÓTERÜLET:

A község belterülete döntően falusias lakóterület, mely építési övezet az új beépítésű területeken is érvényes lesz. A megállapított megvalósítási sorrendnél, illetve annak változásánál minden esetben figyelembe kell venni, hogy az önkormányzati telkek elsőbbséget élvezzenek.

A lakóterület fejlesztések – részben belterületbe vonással - a következők:

- 1. Temető utca és Erzsébet utca folytatásában lévő tömb
 - o Terület cca. 2,52 ha
- 2. A sportpálya feletti kis fejlesztési terület:
 - o Terület: cca.0,27 ha
 - o Telkek száma kb.3,
- 3. Bányai u.- Bányatelep körzetében két kis fejlesztési terület :
 - o Terület: cca.0,68 és 064 ha
- 4. A Csaba királyfi utca déli oldalán fejlesztési terület:
 - o Terület: cca.3 ha
 - o Telkek száma kb. 16,
- 5. A Kossuth u. és Arany J. utcák közti belső úttal feltárt két fejlesztési tömb:
 - o Terület: cca.6,96 és 6,981 ha
 - o Telkek száma kb. 42-42.
- 6. Arany János utca déli és dél-nyugati oldala a Szurdoki úttól fejlesztési terület / *távlati fejlesztés*
 - o Terület: cca.5,4 ha
 - o Telkek száma kb. 38.
- 7. A Csaba királyfi utca déli, dél-nyugati oldalán lévő 2. számú fejlesztési terület / *távlati fejlesztés*
 - o Terület: cca.8,3 ha
- 8. Bányai u.-Agárdi u. közötti tömb felső része / *távlati. fejlesztés*
 - o Terület: cca. 3,75 ha
 - o Telkek száma: kb. 22

- VEGYES TERÜLET:

A településnek jelenleg nincs karakteresen elkülönülő központja, így a fontosabb meglévő közintézmények térségében jelöljük ki a fejlesztendő településközponti vegyes területeket, amelyeknek ilyen irányú dominanciáját kell erősíteni a szabályozás eszközeivel.

E területfelhasználási kategóriában két területet különböztettünk meg:

- Településközponti Vegyes terület :

A Kossuth – Béke - Dózsa Gy. utcák térségében (kinyúlva a Székely utcáig) található a nagyrészt műemléki környezeté nyilvánított történelmi településközpont, ahol lakófunkció mellett elsőso-
ban kulturális, oktatási és egyházi funkció található, s melynek jelen funkcionális karakterét kell a szabályozás eszközeivel erősíteni. Szintterület-sűrűség növelését engedi a terv, természetesen a védett építmények tiszteletben tartásával.

(Távlatban az iskola és az előtte lévő Millenáris-park térsége fejlődhet tovább kisebb kulturális központtá.)

- GAZDASÁGI TERÜLET:

Kereskedelmi, szolgáltató területeket és ipari gazdasági területeket zömmel a Cselőte patak és a 2/A autópálya között a volt MGT SZ és önkormányzati területeken jelöltünk ki, ahol ideális forgalmi kapcsolatok adóttak, és a falunak a Cselőte patakot végigkísérő erdősáv természetes védelmet tud biztosítani.

- Terület: cca. 21,8 ha

Kisvállalkozók részére a község területén két kisebb terület (3701 hrsz. és 0153/2-3 hrsz.-ú telkek egy része

- Terület cca. 3,0 ha

Mezőgazdasági üzemi területek:

A konkrét igényeknek megfelelő fejlesztések a jelenlegi területeken megoldhatók, ezért új területeket nem jelöltünk ki.

- KÜLÖNLEGES TERÜLET:

A jelenlegi sportpálya területén annak bővítése és a kapcsolódó épületek, szabadidős szolgáltatások elhelyezése oldható meg hosszabb távon.

- Terület: cca. 2,05 ha

A református és katolikus temetők közös területe a település belterületén található, - központos elhelyezéssel. A temetők védőtávolságon belüli teljes területét helyi védelem alá kell helyezni.

(*Távlatban az idegenforgalom növekedésével a turizmus-beruházásokat tudja fogadni a Kéméndi-erdő térsége – távlati fejlesztés számára, mint rekreációs területtel számolhat a község - Ki*).

- ZÖLDTERÜLET

A község zöldterületekben gazdag, ezek jó részének állapotát azonban folyamatosan karbantartani, - javítani kell. Ilyen területek a részben közcélú használatú templom, - plébánia kertek és az előttük lévő parkok, az iskola előtti park. Azokban az utcákban, amelyek szélessége ezt lehetővé teszi (ezeket a Szabályozási Tervben kell kijelölni), legalább egy oldalon fasorokat kell ültetni. A meglévő, foghíjas fasorokat ki kell egészíteni.

- ERDŐTERÜLET

Jelenleg a község északi területén a Naszály hegy lejtőin vannak összefüggő nagy erdőterületek. A falut keletről és nyugatról természetes, összefüggő ökológiai hálózatként működő erdősávok veszik körül. A 2/A autópálya és a forgalmas gyűjtő utak község felé eső oldala mentén min. 30 m széles erdősáv ültetendő. Az erdősáv telepítésére a tájra jellemző őshonos fafajok a legalkalmasabbak, azok közül is a gépkocsi forgalom okozta levegőszennyezést leginkább tűrő fajok, pl. platánlevelű juhar, hegyi juhar, hársak, magas kőris. Az erdősáv örökzöld csoportokkal gazdagítható. A területek védett természeti területek, a *Nyugat-Cserhát Tájvédelmi Körzet*, illetve a tervezett *NATURA 2000 hálózat* részei.

- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A természetvédelmi területekre és ezek védőzónájába – az un. "puffer-zóná"-ba - eső szántók és legelők korlátozott használatú mezőgazdasági területté válnak, okszerű, és kizárólag vegyszermentes gazdálkodás folytatható rajtuk.

- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A meglévő úthálózat szélesítését csak különösen indokolt esetben, és a megvalósíthatóság reális esélye esetén irányozza elő a szabályozás. Ahol ez megoldást jelent, előnyben részesítjük az egyirányúsítást és/vagy az útburkolat vegyes forgalomra alkalmas kialakítását. Az új utcákat az OTÉK előírásai szerint alakítja ki a terv. Kerékpáros túraútvonalakat létesítünk Katalinpuszta,- Keszeg,- Rád irányába (felhasználva a belterületi utcákat és a dűlőutakat). A védett területeken turista útvonalat, gyalogos tanösvénye-

ket, lovastúra útvonalat tervezünk a védett természeti értékek bemutatására, amelyeket táblákkal javasolunk megjelölni, illetve gally-őrleménnyel szórt úttal kialakítani.

Parkolók kijelölésére kerül sor gépkocsiforgalmat vonzó intézmények, idegenforgalmat vonzó helyek előtt (Ilyenek a temetők, a templom, sportpálya, turista induló-, és célpontok, Polgármesteri Hivatal stb.)

- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A Cselőte és Kosdi patakok medre-hullámtere, és a belőlük duzzasztott kisebb-nagyobb halastavak, valamint a vízfolyások, árkok, a vízjárta területek tartoznak az övezetbe.

(A duzzasztott tavak megvalósítása az Önkormányzat távlati fejlesztési terveiben szerepel. – Alsórét térsége, Cselőte-puszta II. alsó erdős térsége.)

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Az egyes építési övezetekben, övezetekben alkalmazott előírásokkal azt a célt tűzi maga elé a szabályzat, hogy csökkentse a túlépítést, fogja vissza a besűrűsödést, segítse elő a hagyományos beépítés-, és formaelemek alkalmazását.

TELEKTERÜLET

A lakóterületeken a meglévő telekstruktúrához igazodóan 500, 800 és 1200 m² a kialakítható legkisebb teleknagyság. Ugyanezek a kategóriák a csatlakozó fejlesztési területekre is érvényesek.

A gazdasági területeken nagyobb méretet ír elő a szabályzat (1500-5000 m²-ig)

BEÉPÍTÉSI MÓD

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

BEÉPÍTETTSÉG

A beépíthetőségnek több korlátja van. A megengedett legnagyobb beépítési százalék faluhelyen jellemzően 30%, kivéve a parkokat, sportterületet, temetőt, ahol 10 % a legnagyobb beépítettség. A beépítésre nem szánt területeken (mezőgazdasági terület, erdő, zöldterület) 3-5% a megengedett beépítettség. Másik korlátot képeznek az egy-egy épületre vonatkozó négyzetméter határok. Ennek oka, hogy a százalékos számítás nagy telkek esetében egy (elsősorban lakó-) épülettömegre túl nagy méreteket adna, és az így létrejövő épületek méreteikkel erősen elútnának a falusias településképtől.

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

Az alsó határ 3-3,5 méter körül van, kivéve a temetőket, zöldterületeket, mezőgazdasági területeket, ahol alacsonyabb épületeket, terepszintre engedett tetőket is lehet építeni. A felső határ általában 4,5-5,0 m, kivéve a vegyes, gazdasági, temető és sportterületet, ahol magasabb a megengedhető legnagyobb építménymagasság (6,5 m, a fejlesztési gazdasági területen: 9,5 m ill. technológiától függő)

KÖZMŰVESÍTETTSÉG

A belterületen az építés feltétele a teljes közművesítettség. Külterületen közműpótlók elhelyezése is megfelel. Szikkasztás mindenütt tilos.

ZÖLDFELÜLETEK

Az előírt legkisebb zöldfelület arányban áll a megengedett legnagyobb beépítettséggel.

KÖRNYEZETTERHELÉS

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

TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS

A terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület 1,25-szöröse lehet, és nem nyúlhat be az oldal-, és hátsókerthé méretébe. Terepszint alatti létesítmény az építési helyen belül ott létesíthető, ahol nem gátolják építés-hidrologiai, mézőkgeológiai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas építményeket.

Temetőben, sportterületen, zöldterületen nem lehet terepszint alatti beépítést kialakítani.

VÉDELMI KATEGÓRIÁK

A műemlék templomok körül kijelöli a szabályzat a Műemléki Környezetet, mert a vizuális öszzkép így kezelhető egységesen.

Helyi védelemre több, a térségben is egyedi, csak a településre jellemző, szépen megőrzött, illetve megőrzésre alkalmas épületet javasoltunk, ezek bővítése az utcafront mögött lehetséges csak. Veszélyeztetett állékonyság esetében a hagyományos beépítési jelleget hűen tükröző újjáépítés kötelező.

TELEKALAKÍTÁS

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

K O S D K Ö Z S É G Ö N K O R M Á N Y Z A T A K É P V I S E L Ő T E S T Ü L E T É N E K**8 / 2006. (07.28.) számú Kt. rendelete****A H E L Y I É P Í T É S I S Z A B Á L Y Z A T R Ó L**

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

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK****1.§.****A rendelet hatálya**

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére.
- (2) A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, s az Étv.12.§.(6) bek. értelmében együtt alkalmazandó a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási Tervvel.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területeken az OTÉK-253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (4) A területen a hatósági engedélyhez kötött munkákon túl
 - a) a védett területeken (műemléki környezetbe, vagy helyi védelem alá eső építmények, helyi művi és természeti értékvédelmi területek) a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§.(1) a) pontjában kivételként említett munkák is építési engedély-kötelesek.
 - b) a védett területeken (műemléki környezetbe, vagy helyi védelem alá eső építmények, helyi művi és természeti értékvédelmi területek) a homlokzatot érintő bármilyen változtatás (felújítás, színezés, szerelt berendezések elhelyezése) is építési engedély-köteles.

2.§.**Az előírások alkalmazása**

- (1) Kötelező szabályozási elemek:
 - a) tervezett szabályozási vonal,
 - b) a telkek kialakítására vonatkozó méretek (minimális telekterület, minimális szélesség),
 - c) a beépítési mód,
 - d) a beépítettség legnagyobb mértéke,
 - e) a megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság,
 - f) a beépítés közművesítettségi feltételei,
 - g) a zöldfelület legkisebb mértéke,
 - h) környezetterhelési határérték,
 - i) építési hely,

- j) a bel-, és külterületek határvonala,
- k) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg azon belüli övezetek és építési övezetek lehatárolása

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

- (2) Irányadó (javasolt) szabályozási elem az azonos övezeti besorolású telkek egymás között már meglévő, vagy irányadó jellel jelölt, javasolt határvonala, mely az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.§.

Közigazgatási határ, bel- és külterület

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

4.§.

Területfelhasználási egységek

- (1) Az érintett tervezési terület beépítési szempontból
 - a) beépítésre szánt (beépített, vagy további beépítésre kijelölt) és
 - b) beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

- (2) Beépítésre szánt területek és ezek építési övezetei

- a) Lakóterület (**L**)

falusias lakóterület	Lf, Lfh, Lfk
----------------------	---------------------
- b) Vegyes terület (**Vt**)

településközpont vegyes terület	Vt
---------------------------------	-----------
- c) Gazdasági területek (**G**)

kereskedelmi-szolgáltató terület	Gksz
ipari gazdasági terület	Gip
mezőgazdasági üzemi terület	Gmg
- d) Különleges terület (**K**)

sportolási célú terület	Ksp
temető	Kte
bányaterület	Kb
idegenforgalmi hasznosítású terület	Ki
<i>távlati</i> turizmus-fejlesztési terület	Ki

(3) Beépítésre nem szánt területek

a) Közlekedési területek (**Kö**)

utak, utcák, terek	Köu
parkolók	P
közlekedési zöldfelületek (útszegély, körforgalom közepe)	Kz

b) Zöldterületek (**Z**)

közparkok	Zkp
-----------	------------

c) Erdőterületek (**E**)

gazdasági, erdők	Eg
védelmi (védő- és védett) erdők, turisztikai, egészségügyi-szociális rendeltetésű erdő	Ev, Et

d) Mezőgazdasági területek (**M**)

általános mezőgazdasági terület	Má
korlátozott használatú mezőgazdasági területek	Má-1
kertes mezőgazdasági terület (volt zártkertek)	Mk

e) Vízgazdálkodási területek (**V**)

folyóvizek és állóvizek medre, hullámtere és parti sávja	V
közcélú nyílt csatornák árkok, vízjárta területek	Vm

III. FEJEZET ÁLTALÁNOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEK

5.§. A föld védelme

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a termőréteg összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni az alábbiak szerint.
 - a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarás, fűvesítés, nedvesítés),
 - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni,
 - feleslegesen maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (2) A telkek terepszintje kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen a talaj erózióvédelme és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (3) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (4) A községben területfelöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.
- (5) A roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket (bányaterületeket, ahol a művelés megszűnt) rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.
- (6) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

6.§. A levegő védelme

- (1) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a mindenkor hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni, ezzel járó új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (2) A légszennyező létesítmények külön jogszabályokban megadott, megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni.
- (3) Új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.
- (4) A területen zavaró környezeti hatású, bűzzel járó területhasználat nem folytatható.
- (5) Gazdasági területek határán, amennyiben az lakóterülettel határos a telken belül a kerítés mentén min. 10,0 méter széles védelmi célú zöldsáv telepítendő, háromszintes növényállomány kialakításával, tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok felhasználásával.
- (6) A káros allergéneket kibocsátó gyomok elterjedésének megakadályozása érdekében a növényzettel fedett területeket gyommentesen kell tartani.

7.§.**A felszíni és felszín alatti vizek védelme**

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján „A” érzékeny terület.
- (2) Szennyvíz a kiépítendő közcsatorna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető, az ettől eltérő minőségűeket a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani.
- (3) A település teljes területén a szennyvizek szikkasztása tilos.
- (4) Csapadékvizek befogadóba történő vezetése a vonatkozó jogszabályi előírások értelmében csak szennyvíztől mentesen történhet.
- (5) A belterületen új épületet létesíteni, meglévő épület funkcióját megváltoztatni csak a keletkező szennyvizek a meglévő közcsatorna hálózatba történő elvezetésével lehet. Külterületen a közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (6) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltárási úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (7) A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízvezetési útvonalakat meg kell tartani.
- (8) A természetes vízfolyások, patakok, árkok, mesterségesen kialakított csatornák mellett 6-6 méteres sáv vízügyi védőterületként kialakítandó vagy meghagyandó.
- (9) A természetes és természetközeli álló- és folyóvizek partjától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása tilos.
- (10) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.
- (11) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse.

8.§.**Zaj- és rezgésvédelem**

- (1) A lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöldsáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik
- (2) Megengedett határértékek lakóterületen:

lakó:.....	éjjel:45 dB nappal:55 dB
lakó átmenő forgalmú utak mentén:	éjjel:50 dB nappal:60 dB
lakó országos főút mentén	éjjel 55 dB nappal 65 dB

9.§.**Táj- és természetvédelem**

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

10.§.**Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás**

- (1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer az önkormányzat gondoskodik saját hatáskörében, vagy általa megbízott, a tevékenységre engedéllyel rendelkező szervezet útján.
- (2) Veszélyes hulladék ideiglenesen csak a külön jogszabály szerint meghatározott módon és ideig tárolható a keletkezés helyén.
- (3) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladék gyűjtéséről, tárolásáról, illetve égetéséről külön helyi rendelet rendelkezik.
- (4) A település bel- és külterületén, a közterületeken hulladék lerakása tilos. A meglévő illegális lerakókat fel kell számolni és a területet rekultiválni kell. A talaj vagy a talajvíz szennyezettsége esetén a szükséges kármentesítést a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítési terv alapján el kell végezni.

11.§. Közművek

- (1) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket az adott szabályozási szélességeken belül közterületen kell elhelyezni.
- (2) Ha a közművek építményei nem közterületre esnek, akkor szolgálmi jog bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani.
- (3) A település belterületén bármilyen építményt igény szintjének megfelelően csak teljes közműves ítéssel szabad elhelyezni.
- (4) Az oltóvizet biztosító föld feletti tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.
- (5) A község területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.
- (6) A felszíni vizek minősége védelmében a vonatkozó jogszabályban /220/2004.(VII.21.) Korm. Rendelet/, valamint a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről, az alkalmazási szabályairól szóló 9/2002. KöM-KöViM együttes rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.
- (7) Gázellátó rendszerek létesítésénél a nagyközépnomású vezetékek védőtávolsága 17,5-17,5 m, középnomású vezetékekénél ez az érték 7,5-7,5 m.
A település külterületi részét érinti a MOL Rt. DN300, 64 bar üzemi nyomású földgázszállító vezetéke, a létesítmény védőtávolsága 22-22 m. Ugyancsak a külterületen halad a MOL Rt. DN400 Barátság I jelű vezetéke, melynek biztonsági övezete 10-10 méter.
- (8) A település külterületén halad a Göd-OH-Léva 400 kV-os nagyfeszültségű távvezeték, biztonsági övezete a nyugalomban lévő szélső fázistól számított 28 m-ig terjed, a vezeték mindkét oldalán. Az ugyancsak külterületen haladó 120 kV-os távvezetékek biztonsági övezete a szélső szálaktól számított 18-18 méter.
- (9) A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.
- (10) Hírközlési létesítmények közül önálló antennatartó szerkezet (torony), 4 m²-nél nagyobb alapterületű távközlési létesítmények, szekrények csak építési engedély alapján helyezhetők el.
- (11) Az építési övezetek közművesítési feltételeit a jóváhagyásra kerülő munkarész szöveges leírása tartalmazza.
- (12) *Új belterületi beépítés esetén vezetékes elektromos telekommunikációs hálózat kiépítése csak földkábellel történhet.*

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

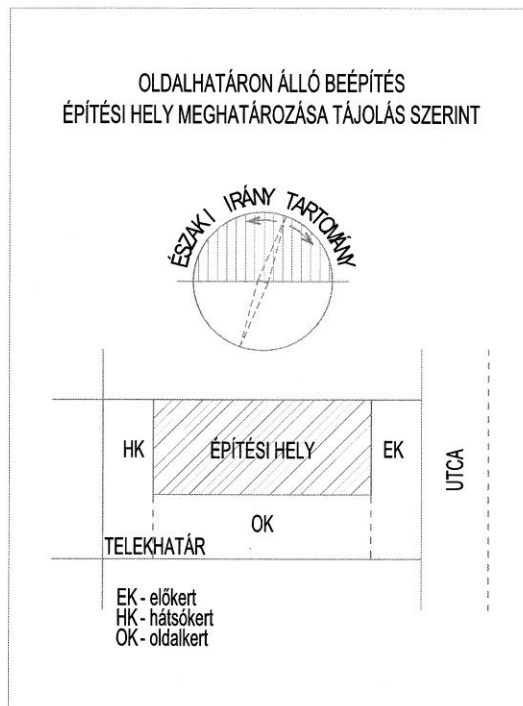
12.§. Telekalakítás

- (1) A SZ terven az övezeti jelben „k” jellel jelölt kialakult telekállapot esetében telek csak abban az esetben alakítható, ha az így létrejövő telkek területe a tömbben kialakult minimális telekterületet eléri. Az új telek mérete az övezeti minimumtól geometriai szükségszerűség miatt legfeljebb 10 %-al térhet el.
- (2) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő kialakult telek, kialakult beépítés esetében
 - a) belső átalakítás végezhető,
 - b) homlokzat átalakítás akkor végezhető, ha a változtatás megfelel jelen rendelet előírásainak,
 - c) bővítés akkor végezhető, ha a bővítmény és az összes beépítettség megfelel jelen rendelet előírásainak.
 - d) tetőtér beépítés akkor végezhető, ha az építménymagasság megfelel jelen rendelet előírásainak,
 - e) átépítés, vagy újjáépítés végezhető, ha a létrejövő helyzet jobban megfelel jelen rendelet előírásainak, mint a meglévő állapot.

13.§. Építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

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

az 1. ábra alapján kell meghatározni. Második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő.



1. ábra

- e) A jelen szabályzattól eltérő egyedi kialakítású építési helyek méreteit a Szabályozási Terv tartalmazza.
- f) Az oldalhatár és épület közötti ún. "csurgó távolság" minimális mérete: 80 cm.
- (5) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építési hely újjáépítés, bontás és új építés esetében megtartható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:
- a telek kialakult mérete az övezeti előírásnál kisebb, vagy szélessége kisebb 12 métenél,
 - az építési hely a megengedett legnagyobb beépítési százalékot nem lépi túl,
 - az oldalkert a legnagyobb megengedett építménymagasságot eléri,
 - a szomszédos telkek beépítési adottságait az új építmény nem rontja.
- (6) Az építési helyen túlnyúló épületek állagmegóvása – az általános szabályok szerint – megengedett, de bővítés esetén az épületet, épületrészt el kell bontani.
- (7) A kialakult 500 m² telekterületnél, 12 m telekszélességnél nem kisebb telek beépíthető az övezetre érvényes paraméterekkel. Ennél kisebb telken legfeljebb meglévő épület állagmegóvási munkája végezhető, bővítés, új épület építése nem engedélyezhető.
- (8) A legalább 500 m²-es, és legalább 12 m széles telken – már meglévő de az övezeti előírások valamelyikének nem megfelelő épület korszerűsíthető, átalakítható, az övezeti előírások határában belül bővíthető, újjáépíthető.
- (9) Állattartó épület a hatályos állategészségügyi jogszabályok, az állattartásra vonatkozó helyi rendelet, a szakhatóságok előírásai alapján, a jelen szabályzatban engedélyezett helyeken létesíthető.

- (10) Az állattartó épületek a védőtávolságok figyelembevételével a szabályozási vonaltól telekmélységben mért legkevesebb 15 m távolságra, de lakóépületektől legkevesebb 10 m védőtávolságra helyezhetők el. *Fő-, és mellékrendeltetésű épületek egyaránt a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.*
- (11) A terepszint alatti létesítmény nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe, kivéve, ha a részletes övezeti szabályozás ettől eltér.
- (12) Lakó funkció esetében fedetlen vízmedence (úszómedence) létesítése esetén alapterülete 50%-kal, legfeljebb 25 m² értékben a zöldfelületi minimumba beszámítható.
- (13) Közcélú fedetlen sportpályák, úszómedencék alapterülete 50%-al a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75% -áig beszámítható.

14.§.

Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületformákra vonatkozó előírások:
- Falusias lakóterületen utcára néző oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész szélessége legfeljebb 9 méter lehet.
 - A tető hajlásszöge: oromfal esetében 35° és 45° fok között, kontytető esetében 20° és 45° fok között lehet. Lapos tető legfeljebb a beépített alapterület 25%-án alakítható ki.
 - Újonnan épülő épület homlokzatán égéstermék kivezetés turbó gázkazánok esetében is csak épített kémény lehet.
- (2) Tetőfelépítmények:
- Jelen szabályzatban tetőfelépítménynek nevezzük azokat a ferde tetősíkból kiálló épülettömeget, melyek a tetőtér, padlástér belső bővületét határolják.
 - Jelen szabályzatban „hozzá tartozó tető”-nek nevezzük azt a tetőt, amelyből a tetőfelépítmény kiemelkedik.
 - A gerincet függőlegesen mért 80 cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg.
 - A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető eresz-hosszának legfeljebb 50%-a lehet.
 - A nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószerkezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25 %-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének.
 - Nyeregterő esetében a tetőfelépítmény az oromfalat legfeljebb 4,0 méterre közelítheti meg.
 - Kontyterő esetében a tetőfelépítmény az élgerincet legfeljebb 2 méterre közelítheti meg.
 - A tetőfelépítmény egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.
 - Egy épületen csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető.
- (3) Anyaghasználat
- Belterületen csak épített kémény létesíthető, újonnan épülő szerelt kéményt épített megjelölésű burkolattal kell ellátni.
 - Tetőfedésre megjelenésében csak kiselemes (cserép, fémlemez) - vagy nádfedés használható. Kivételt képeznek a mezőgazdasági és gazdasági területek.
 - Belterületi építmények homlokzatán fémlemez-, műanyag burkolat nem használható

15.§ Közterületek kialakítása, használata

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

16.§. Védőterületek

- (1) Lakott területen kívüli gyorsforgalmi utak, főutak védősávja az úttengelytől mért 100-100 m, egyéb közutak védősávja az úttengelytől mért 50-50 m, melyen belül történő építés engedélyezéséhez a közútkezelő és a közlekedési hatóság állásfoglalását kell kérni.
- (2) A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából a természetes vízfolyások (patakok), a mesterségesen kialakított tározók, belvíz- és öntözőcsatornák, természetes tavak partja mentén 6 m vízügyi védőterületként kialakítandó, vagy meghagyandó.
- (3) A temető védőterületei:
 - a temetőn kerítésén kívül, - a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. E védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el.
 - a temetőn belül meglévő temető vagy emlékhely bővítése, valamint új temető létesítése esetén a telekhatártól számított 30 m széles fásított terület.
- (4) Oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50 m széles területsáv. Ezen belül az intézmény működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely, zajos létesítmény) nem helyezhető el.
- (5) Állattartó épületek:
 - a) Trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 15, oldalkerítéstől 4 méter.
 - b) A lakóépület és közintézmény védőtávolságán belül nagyszámú állattartó telepek nem helyezhetők el, kivételt képeznek a tulajdonos és a használók lakóépületei, irodaépületei.
 - c) Az állattartó telep, húszüzem védőtávolsága telekhatártól mért 100 m, amennyiben a környező mezőgazdasági területek felé nitrát-szennyezést okoz.
- (6) Villamos távvezeték biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten: 1-35 KV esetében 7,5-7,5 m, 120 KV esetében 17,5-17,5 m.. A biztonsági övezetekre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.
- (7) Természetes vízfolyások partjától számított 20-20 m-en belül épület vagy építmény nem helyezhető el.

17.§. Reklámok, hirdetőtáblák

- (1) Közterület kivételével csak az adott területen folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb 0,5 m² felületű hirdetőtábla.

- (2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 0,5 m² felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető. Az engedélyezés során a közútközvetítő hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) Műemléki környezetben csak az (1) pont szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak az épületen, annak falával egy síkban. Ezen túlmenően útelágazásnál, útbaigazítás jellegű, legfeljebb 0,25 m² felületű tábla helyezhető el.
- (4) Cégek épület falára szerelten, annak síkjából kiállóan is elhelyezhetők.
- (5) A hirdetőtáblák anyaga, tartószerkezete fém vagy faanyagú lehet.
- (6) Önálló reklám közparkban nem helyezhető el.
- (7) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az Út 2-1.140/1998 sz. "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.

18.§. Kerítések

- (1) Belterületen – a gazdasági övezetek kivételével – a telek közterületi, - oldal,- és hátsókerti határvonalán a kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, melynek lábazata sehol nem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 80 cm-t. A lábazat fölött csak áttört kerítés alkalmazható, kivéve a fakerítést, mely tömör is lehet. A kerítéssel legfeljebb 2 m² alapterületű szeméttároló egybe építhető. A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel, vagy élő -sövényvel szabad elválasztani.
- (2) Külterületen lakás céljára felhasznált telek közterületi határvonalán legfeljebb 1,8 m magas kő, - téglá,- fa tömör kerítés vagy fa,- fém áttört kerítés építhető.
- (3) Gazdasági területeken oszlopok közé feszített 2,0 m magas drótfonatos kerítés építhető.

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

19.§.
Falusias lakóterületek (Lf)

A Szabályozási Tervvel kialakított, valamint a Szabályozási Terv elfogadásáig kialakult

(1) Falusias lakóterületek (Lf-1)

Ebbe az övezetbe tartoznak zömmel a község új parcellázású lakóterületei.

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- lakóépület :
 - legfeljebb egy lakóépület, max. 2 lakás
 - legalább 700 m²-es telken egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
 - legalább 700 m²-es telken a lakóövezetre előírt környezetterhelési határértéket nem túllépő, a szokásos mértékű gépjármű-, és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, mezőgazdasági üzemi építmény,
 - egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület.

Nem helyezhető el olyan létesítmény, melyhez az OTÉK előírása szerint 6 gépkocsinál több parkoló létesítése lenne szükséges.

- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret Tm ² / SZ m	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb- legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Lf-1	500 / 14	oldalhatáron álló	30	3,5-5,0	40%

- c) Építési hely :

- előkert min. 5,0 m
- oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsóker min. 6 m

(2) Falusias lakóterületek (Lf-2)

Ebbe az övezetbe tartoznak a község általánosan jellemző lakóterületei.

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- lakóépület:
 - egy lakóépület, legfeljebb két lakás
 - egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
 - a lakókörnyezetet nem zavaró a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény.
 - egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület

a) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret kialakult Tm ² / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Lf-2	800 / 14	oldalhatáron álló	30	3,5-5,0	40%

- de egy épület legnagyobb beépített alapterülete nem lehet több, mint 300 m²

c) Építési hely :

- előkert 5-5 szomszédos telk előkertjéhez illeszkedve kell kialakítani, legalább 5 m
- oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsókert min. 6 m

(3) Falusias lakóterületek (Lf-3)

Ebbe tartoznak a község általánosan jellemző lakóterületei

a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- lakóépület:
- legfeljebb 1500 m²-es telken: egy lakóépület, épületenként max. 3 lakás
- 1500 m²-nél nagyobb telken : több lakóépület, épületenként max. 3 lakás
- egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
- a lakókörnyezetet nem zavaró a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény.
- egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület

b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret kialakult Tm ² / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Lf-3	1200 / 16	oldalhatáron álló	30	3,5-5,0	40%

c) Építési hely :

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

(4) Falusias lakóterületek (Lfk)

Ebbe az övezetbe tartoznak a község szabálytalan, földrajzilag kialakult környezetű lakóterületei

a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- lakóépület:
- legfeljebb egy lakóépület, max. két lakás

- egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
 - a lakókörnyezetet nem zavaró a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény.
 - egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek: hagyományosan kialakult.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret kialakult Tm ² / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Lfk	Kialakult	oldalhatáron álló	20	3,5-4,5	40%

- c) Építési hely :
- előkert 5-5 szomszédos telek előkertjéhez illeszkedve kell kialakítani, legalább 5 m
 - oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
 - hátsóker min. 6 m

(5) Falusias lakóterületek (Lfh)

Ebbe az övezetbe tartoznak a történelmileg kialakult, védendő településszerkezet lakóterületei

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- lakóépület:
 - legfeljebb egy lakóépület, max. 2 lakás
 - egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek : hagyományosan kialakult.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret kialakult Tm ² / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Lfh	Kialakult	oldalhatáron álló	30	3,5-4,5	40%

- c) Építési hely :
- előkert 5-5 szomszédos telek előkertjéhez illeszkedve kell kialakítani, legalább 5,0 m
 - oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
 - hátsóker min. 6 m

- (6) A falusias lakóterületen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételei, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

- (7) Beépítés közművesítettségi feltétele: teljes közművesítettség, (a csatornahálózat kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztározó.)
- (8) A beépítettség számításakor az 1000 m² fölötti területrészt 50%-a vehető figyelembe
- (9) Az övezetben, abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni. A kiegészítő használati módú épület nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél.

20.§. Vegyes területek (Vt)

(1) Településközpont vegyes terület (Vt-1)

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- lakóépület max. 4 lakással,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Vt-1	1000 / 24	SZ, O, és utcavonalon álló	40	3,5-6,5;	be nem épített terület 50%

- SZ-1 terven jelölve

c) Építési hely :

- előkert : intézmény esetében szabadon választható, min. 5,0 m
- oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsókert min. 6,0 m

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

21.§. Gazdasági területek

(1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

A gazdasági terület lehet :

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz
- b) mezőgazdasági üzemi terület Gmg
- c) ipari gazdasági terület Gip

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1)

- a) A területen elhelyezhető létesítmények :
 - OTÉK 19.§ (2) bek. 1, 2, 3 szerinti építmények
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Gksz-1	2500 / 30	SZ	40%	3,5-6,5;	20

a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő, a fenti előírásnál kisebb telken a tevékenység tovább folytatható, amennyiben a jelen bekezdés d) pontja alatti előírás teljesül

- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 40%
- c) Építési hely:
 - előkert: min. 6,0 m
- d) Beépítés közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség.
- e) Környezetterhelési határértékek :
 - a szomszédos lakóövezetekben biztosítani kell a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket.
 - a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő állapot esetében a fenti előírás teljesítésére határidőt írhat elő a hatóság.

(3) Mezőgazdasági üzemi terület (Gmg-1)

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
 - mindenfajta mező,- erdő,- és vadgazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos természetű, tenyésztő, feldolgozó létesítmény
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 3 lakás, amelynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó beépítettség 20 %-át,
 - a létesítményt kiszolgáló igazgatási és egyéb irodaépület.
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Gmg-1	10.000 / 30	SZ	5	2-9	40

a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő, a fenti előírásnál kisebb telken a tevékenység tovább folytatható.

c) Építési hely:

- előkert: min..15 m

d) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség (közüzemi villamos energia, közüzemi ivóvízszolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, nyílt árkos csapadékvíz elvezetés).

(4) Ipari gazdasági terület (Gip-1)

a) Telkenként elhelyezhető létesítmények:

- OTÉK 19 §. szerinti építmények

b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb- legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Gip-1	3000/ 30	SZ	40	2-9	30

a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő, a fenti előírásnál kisebb telken a tevékenység tovább folytatható, amennyiben a jelen bekezdés c) pontja alatti előírás teljesül

c) Építési hely :

- előkert: min. 6 m

d) Környezetterhelési határérték :

- a szomszédos lakóövezetekben biztosítani kell a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket.
- a jelen szabályozás életbe lépésekor már meglévő állapot esetében a fenti előírás teljesítésére határidőt írhat elő a hatóság.

e) Beépítés közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség.

(5) Gazdasági területen egy épülettömeg legfeljebb 1000 m² lehet, e fölött az építendő épületet több – esetleg kapcsolódó – tömegré bontva kell kialakítani.

(6) Mezőgazdasági üzemi területen a telekhatár mentén legalább 5,0 m széles zöltsáv alakítandó ki, amely a zöldfelületi minimum részét képezi.

(7) A gazd-i terület telkei köré min. 30 m széles védősáv kialakítása kötelező őshonos fa, - és cserjefajok alkalmazásával. A védősáv kialakítása az építkezéssel egyidőben történjen. A védősáv az övezet zöldfelületébe beleszámít.

22.§.

Különleges területek K

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

a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények egy telken:

- az alapvető települési igényeket kielégítő sportpálya,

- sportolást és turizmust kiszolgáló létesítmények és építmények, az ezeket kiszolgáló karbantartó, szociális létesítmények,
 - a beépíthető terület legfeljebb 20 %-a mértékéig szállásférőhely szolgáltatás.
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Ksp	3000	SZ	10	3,5-7,5;	70 melybe a gyepes labdarugó pálya területe is beleszámít

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

(2) Különleges temetői terület: (Kte)

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények : ravatalozó, kápolna, fenntartó épület, sírkert, templom, parkoló, sírkert.
- b) Telkek kialakítására vonatkozó méretek :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Kte	Kialakult állapot	SZ	5	3,0-15	70 melybe a sírok területe is beleszámít

- c) Építési hely: telekhatártól mért 10,0 m
- d) A környezetterhelési határérték : a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szennyezettségi határértéket kell figyelembe venni.
- e) Beépítés közművesítettségi feltételei: közüzemi villamos energia, ivóvíz-szolgáltatás, szennyvízelvezetés és tisztítás.

(3) Különleges bányaterület: (Kb)

- a) Jelenlegi funkció: kavicsbánya
- b) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- a technológiához szükséges építmények,
 - az azt kiszolgáló iroda, szociális, karbantartó létesítmények,
 - portaépület
- c) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: kialakult állapot

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Kb	Kialakult állapot	SZ	10	3 m a technológia függvényében	-

- d) Építési hely: telekhatártól mért 10 m
- e) A környezetterhelési határérték: az eredeti állapot visszaállítása céljából folyamatos rekultiváció
- f) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség; a csatornahálózat kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztározó.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

23.§

Közlekedési területek KÖu, P, KZ

- (1) A közlekedési területen elhelyezhető építmények: az OTÉK 26.§ (3) bekezdés 1.pontja szerint, kivéve az alábbiakat:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

- (2) Az utak tervezési osztályba sorolása :

Külterületen:

Gyorsforgalmi út (M2)

K. I. B

2/A jelű elsőrendű főút:

K. III. B.

21117 jelű mellékút, mint a szomszédos Vác összekötő útja:

K. V. C

Kerékpárutak:

K. IX.

Gyalogutak:

K. X.

Helyi gazdasági kiszolgáló közutak:

K. VIII. C. (30)

Belterületen:

21117 jelű mellékút, mint helyi gyűjtőút :

B. V. c. C.

Kiszolgáló utak kapcsolati funkcióval (Kk.):

B. VI. d. A

Kiszolgáló utak a gyalogos közlekedés előnyben részesítésével (Kgy.):

B. VI. d. D. (30)

Kiszolgáló utak:

B. VI. d. B.

Kerékpárutak

B. IX.

Gyalogutak:

B. X.

- (3) Szabályozási szélesség (lásd a Szabályozási Terven):

- Gyorsforgalmi utak (M2) 60 m
- I. rendű főút: 2/A jelű elsőrendű főút: 40 m
- Országos mellékutak :
21117 jelű mellékút: 30 m
- Gyűjtő utak szabályozási szélessége: a kialakult állapot szerint

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Kiszolgáló utak szabályozási szélessége: - Önálló kerékpár utak: - Gyalogutak: - Gazdasági utak | <p>a kialakult állapot szerint
tervezett utak: a SZT-n jelölve
3 m</p> <p>kialakult állapot szerint,
tervezett utak: a SZT-n jelölve
6 m, 10 m.</p> |
|--|---|
- (4) Az övezet területein a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
 - (5) Országos mellékutak és települési főutak külterületi szakaszán a kerítések elhelyezése az úttengelytől minimum 20-20 m, az építési vonal minimum 30-30 m.
 - (6) Járda építése, felújítása esetén az esővizet az épületről csak a járda alatt lehet az árokba vezetni.
 - (7) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében kerékpártároló helyet, valamint a mozgásokban korlátozottak részére parkolóhelyet kell biztosítani.
 - (8) A szabályozási terven jelölt közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani. A nagy befogadóképességű parkolóknak 4 gk.-ként környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa telepítendő.
 - (9) A (8) bek. szerinti parkolók egy része az OTÉK 42.§.(11) bekezdésében foglalt feltételekkel az egyes építményekhez szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez – ha azt az adott építési övezet előírásai lehetővé teszi – az önkormányzat parkolási rendelete (ennek hiányában bérleti szerződés) alapján igénybe vehető.
 - (10) A közlekedési területen meglévő fákat az építmények elhelyezése és a telkek megközelítésére szolgáló bejáratok kialakítása során figyelembe kell venni és meg kell őrizni.
 - (11) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül kell biztosítani.
 - (12) Az érintett utcákon útfelújítás, korszerűsítés, utépítés csak a minta-keresztmetszvényeken szereplő méretekkel történhet.
 - (13) A külterület kerékpározható földútjai nem szélesíthetők, a természetvédelmi szempontból jelentős területek kerékpárútjainak kiépítése csak természetes anyagok használatával történhet.

24.§. Zöldterületek

(1) Zöldterület – Közpark – nem beépíthető (Zkp-1)

Az övezetben csak gyalogutak, köztárgyak helyezhetők el.

(2) Közparkok – Közpark – építési lehetőséggel (Zkp-1)

- a) A zöldterületen elhelyezhető építmények: az OTÉK 27.§ (4) pontja szerint.
- b) A kialakított legkisebb telekterület : 1000 m²
- c) A beépítés szabályai :

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület % melybe a gyepes labdarugó pálya területe is beleszámít
Zkp-1	SZT szerint, 1000	SZ	5	3,00	70

- Az építési hely határai: telekhatártól mért 5 m
- d) A beépítés közművesítettségi feltételei az OTÉK 27.§ (4) b-c pont szerinti építmények esetében: közüzemi villamos energia, tartályos gáz, ivóvíz-szolgáltatás, szennyvízelvezetés és tisztítás - a csatormázás kiépüléséig zárt szennyvíztároló, nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés, út kialakítása.
- e) Épület csak a min. 1000 m² nagyságú zöldterületen helyezhető el.
- (3) Közparkok kialakítása csak engedélyezett kertészeti tervek alapján lehetséges.
- (4) Meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról, hiányos növényzet esetén kiegészítéséről gondoskodni kell.
- (5) A zöldterületek művelése, a területhasználat kialakítása során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.
- (6) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévők felújítása során olyan tájba illő, honos fajok többszintű telepítése szükséges, melyek megőrzik, illetve megteremtik a terület megfelelő diverzitását, élőhelyet nyújtanak a vadon élő állat- és növényfajoknak.
- (7) Közparkban csak az érvényes szabványoknak megfelelő, minőségi tanúsítvánnyal rendelkező játszószerkezetek helyezhetők el.
- (8) Fák kivágása (a lakótelkek gyümölcsfáit kivéve) fakivágási engedély alapján végezhető. A fakivágási engedély kérelemnek favédelmi terv keretében tartalmaznia kell a fapótlás számítását és a pótlásra kerülő fák elhelyezésének helyszínrajzon történő bemutatását.
- (9) Az utcák fásításának egységes megjelenése érdekében a teljes belterületre kiterjedő közterület fásítási programot kell kidolgozni

25.§. Erdőterületek E

- (1) A község külterületén az Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartásában megkülönböztetett rendeltetésű erdők találhatóak.:
- gazdasági erdők (Eg)
 - védelmi (védő és védett erdők:) (Ev)
 - turisztikai,- egészségügyi,- szociális rendeltetésű erdők (Et)

(2) Létesítmények elhelyezése: OTÉK 28.§. (3) (4) bekezdése szerint, gazdasági rendeltetésű erdőterületen (**Eg**), 10 ha telekméret felett, 0,5%-os beépítettséggel.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Eg	nincs korlátozás	SZ	10 ha felett 0,5	3,00-4,0	

a) Építési hely :

- elő,- oldal,- és hátsókert
- gazdasági utaktól

telekhatártól min. 10 m
min. 30

b) Beépítés közművesítettségi feltételei: rendeltetésnek megfelelő létesítmények esetében részleges közművesítettség.

(3) Létesítmények elhelyezése: OTÉK 28.§. (4) bekezdése szerint, egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen (**Et**), 3 ha telekméret felett, 5%-os beépítettséggel.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Et	nincs korlátozás	SZ	10 ha felett 0,5	3,00-4,5	

a) Építési hely :

- elő,- oldal,- és hátsókert
- gazdasági utaktól
- országos közutaktól

telekhatártól min. 10 m
min. 30
OTÉK 36.§ (6) szerint.

b) Beépítés közművesítettségi feltételei: rendeltetésnek megfelelő létesítmények esetében részleges közművesítettség.

(4) Az (**Ev**) jelű védelmi erdőkben csak máshol és másként nem létesíthető nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak helyezhetők el, *épület nem helyezhető el*. A természetvédelmi területeken lévő védett erdők a szakhatóságokkal egyeztetett erdőtervnek megfelelő módon használhatók, ennek megfelelően helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló létesítmények, valamint az erdei turizmust szolgáló létesítmények.

(5) Új erdőt telepíteni csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdőtelepítési-kivitelezési tervdokumentáció alapján lehetséges.

(6) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok, az érvényes erdészeti ütemtervek alapján, az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet.

- (7) Erdő és a védelmi célú zöldsávok telepítése esetén őshonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fa és cserjefajokból elegyes erdő alakítandó ki. Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: általában 30 m, de legalább 10 m.
- (8) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.
- (9) Az erdőnek nem minősülő honos fajokból álló facsoportok megtartásáról – függetlenül a terület földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágától - gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.
- (10) *A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.*
- (11) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.
- (12) Erdőterületen csak extenzív jellegű vagy természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- (13) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

26.§. Mezőgazdasági terület

(1) Általános mezőgazdasági terület: (Má)

a) Elhelyezhető építmények : OTÉK 29.§.(1), (2), (3) bek. szerint, ez a rendelet hatálybalépése előtt kialakított ingatlanokra is érvényes.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret HA / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Má	1 / 20	SZ	3% , de a beépíthető legkisebb telekméretnél nagyobb területrészt nem vehető számításba	3,00-7,5	

b) Építési hely

- elő-, oldal-, és hátsóker:
- gazdasági utaktól

telekhatártól min. 4 m
min. 15 m

c) Beépíthető legkisebb telekméretetek lakóépület esetén :

- szántó művelési ág esetében :
- gyeplé művelési ág esetében :

2 ha
1 ha

- szőlő művelési ág esetében : 0,5 ha
 - gyümölcsös művelési ág esetében : 0,5 ha
 - nádas művelési ág nem építhető be
- d) Lakóépület beépített alapterülete legfeljebb 200 m² lehet
- e) Gazdasági épület beépíthető alapterülete legfeljebb 1000 m² lehet

(2) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület: (Má-1)

- a) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület a gyepterületek, a rétek, legelők, extenzív szántók, valamint a 3. sz. függelék I. és I/A. pontjában leírt, országos védelem alatt álló területekre eső mezőgazdasági területek.
- b) A gyepterület művelési ágban nyilvántartott területen fenntartást, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló állattenyésztés építményei alakíthatók ki, ha a terület eléri a 3 ha-t.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret HA / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Má-1	3/20	SZ	3	3,00-7,5	

- d) Építési hely
- elő-, oldal-, és hátsókertről telekhatártól min. 4 m
 - gazdasági utaktól min. 15 m
- e) Egyéb művelési ágban nyilvántartott területen építmény nem helyezhető el.
- f) Korlátozott használatú mezőgazdasági területeken 3 ha-nál kisebb telek nem létesíthető.
- g) A művelési ág csak rétre, legelőre, erdőre változtatható.

(3) Kertes mezőgazdasági terület - volt zártkertek (Mk)

- a) Elhelyezhető építmények : OTÉK 29.§.(1), (2), (3) bek. szerint, ez a rendelet hatálybalépése előtt kialakított ingatlanokra is érvényes.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Mk	1000 / 20	SZ	3%, de a beépíthető legkisebb telekméretnél nagyobb területrészt nem vehető számításba terepszint alatti beépítés nem lehetséges	3,00-3,5	90 %

- b) A beépítettség közművesítettség feltétele : részleges közművesítettség

- c) Építési hely:
- elő-, oldal-, és hátsókert: telekhatártól min. 4 m
 - gazdasági utaktól min. 15 m
- (4) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés, út kialakítása, továbbá lakó- és gazdasági épület esetében: közműves villamos energia, tartályos gáz, vezetékes ivóvíz, zárt szennyvíztároló.
- (5) Az általános és korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezetben a parcellák szélessége nem lehet 20 méternél kisebb.
- (6) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet. Átminősítés, kivonás csak az érintett szakhatóságok engedélyével lehetséges.
- (7) Távlatban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetőek el.
- (8) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. *Az állattartásra vonatkozó részletes szabályokat az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet tartalmazza.*
- (9) Hígrágyás technológiával üzemelő állattartó telep nem létesíthető
- (10) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra, a talajvédelmi hatóság engedélyével, tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni. A mezőgazdaságban keletkező szerves hulladék komposztálásával létrehozott talajjavító anyag csak forgalomba hozatali engedéllyel használható fel mezőgazdasági rendeltetésű területen.
- (11) A felszíni- és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások és tavak környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni:
- vízi szervezetekre kifejezetten veszélyes növényvédő szerrel 200 m-en belül,
 - vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédő szerrel 50 m-en belül,
 - vízi szervezetekre mérsékelten veszélyes növényvédő szerrel 20 m-en belül,
 - vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédő szerrel 5 m-en belül.
- (12) A régészeti területeken és a régészeti érdekű területeken (1.Függelék) művelési ág váltás esetében a KÖH szakhatósági véleményét be kell szerezni.

27.§.

Vízgazdálkodási területek V

- (1) A közigazgatási határon belül található ezen területek:
- a.) folyók, patakok, tavak és azok medre, parti sávja **(V)**
 - b.) közcélú nyílt csatornák, árkok medre, parti sávja, vízjárta területek **(Vm)**
- (2) A vízgazdálkodási **(V)** területen elhelyezhető létesítmények:
- a.) vízkár elhárítási építmények
 - b.) sporthorgászás célját szolgáló létesítmények
 - c.) csónakkikötő, sátorhely

- (3) A gyepek, a nádasok, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások, a tavak és azok partjait kísérő természetes, illetve természet szerű növényzatos területek megőrzendők, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (4) Vízfolyások, tavak rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természet szerű kialakítással történhet.
- (5) A karbantartási munkák elvégeztetése érdekében az egyéb jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.

VI. FEJEZET
ÉRTÉKVÉDELME
28.§.
Művi értékvédelem

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlékek a jelen HÉSZ 2 sz. függeléke I. pontjában felsorolt építmények
 - a) A műemléki környezet besorolású területek a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke II. pontjában felsorolt ingatlanokra terjednek ki.
- (2) A település területén jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanokat a jelen HÉSZ 2. sz. függelék III. pontja tartalmazza.
 - a) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.
 - b) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyepek feltörése vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre van szüksége.
 - c) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
 - d) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni. Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
 - e) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített Örökségvédelmi Hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (3) Helyi védelem alá eső építmények a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke IV. pontjában felsorolt építmények.
 - a) A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni.

Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:

 - utcavonalra merőleges, oldalhatáron álló beépítés,
 - tornácok, parasztházak,
 - kémények, homlokzati párkányok és vakolatdíszek, nyílászorok
 - vakolt, festett falfelületek,
 - függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,
 - kőlabázatok, kerítések

Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a nyílászorok osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani; a tornácbejárók nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.

Funkcióváltás engedélyezhető.

Az utcai homlokzattól számított, annak szélessége kétszeresénél nagyobb mélységben az épület keresztzárnyal bővíthető, melynek párkánymagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki, a keresztzárny gerincmagassága nem lehet nagyobb a védett épületénél.

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

- (4) Az utcakepi védelem alá eső területeken a hagyományos utcaképet meg kell őrizni, a foghíjak esetében a beépítéssel ahhoz kell alkalmazkodni.

29.§.

A település természeti, táji értékei

- (1) Tervezett tájvédelmi körzet a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke I. pontjában felsorolt terület.
Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű földrészlet a jelen HÉSZ 3.sz. függeléke I./A pontjában felsorolt terület.
- (2) Országos ökológiai hálózat tervezett része a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke II. pontban felsorolt terület.
- (3) Tájképi értékek (helyi védelemre javasolt) a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke III. pontban felsorolt területek.
- (4) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke IV. pontban felsorolt terület.
- (5) Az (1) és (4) bekezdés hatálya alá eső területeken a védetté nyilvánításig az őshonos növényzetet meg kell tartani, pótlást, új telepítést az itt élő fajokkal kell megoldani.
- (6) A (3) és (4) bekezdés hatálya alá eső természeti és táji értékek esetében meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fenntartásáról.
- (7) Az (1), (2), (3) és (4) bekezdésben felsorolt területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.
- (8) A védett területeken csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.
- Természetes anyaghasználat: égetett agyag, kő, fa, nád, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.
 - Egyszerű tömeg: alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontytetőkkel fedett épület.
- (9) A (3) és (4) bekezdés szerinti területeken a vízfolyások partvonalától számított 20 méteren belül új építmény elhelyezése nem engedélyezhető. Vizekre és vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása a partvonalától 1000 m-en belül tilos.
- (10) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítását, annak feltöltését, burkolását meg kell akadályozni.

VII. FEJEZET
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

30.§

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

- (1) Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása:
- a) A belterületi határ a jelen Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően módosítandó.
 - b) A Szerkezeti Tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. A belterületbe vonást a Szabályozási Tervnek és az ingatlannyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.
 - c) A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a területfelhasználásnak megfelelő építés vagy csak ideiglenesen, vagy a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető.
- (2) Településrendezési eszközök használata:
- a) Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Kosd egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni.
 - b) A jelen Szabályozási Tervben jelölt távlati fejlesztési területekre a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.
 - c) A Településszerkezeti Tervtől eltérő területfelhasználás-igény esetén a Településszerkezeti Tervet módosítani kell.
- (3) Útépítési és közműépítési hozzájárulás:
- a) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlan tulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít
 - b) Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (5) Elővásárlási jog:
- a) A 358 hrsz.-ú telekre az Önkormányzatnak elővásárlási joga van (1997. évi LXXVIII.tv. (2000.III.31.) 25.§).
 - b) A lakófunkciójú fejlesztési területekre az önkormányzatnak elővásárlási joga van.
 - c) 259/9 hrsz.-ú telekre – 1986 m² - (szeszőzde) az önkormányzat elővásárlási joggal bír.
- (6) Építési tilalom:
- a) A 366 hrsz.-ú telken építési tilalom van (1997.évi LXXVIII.tv. (2000.III.31.) 22.§.(2) bek.

**VIII. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK****31.§****Alkalmazási és záró rendelkezések**

- (1) Amennyiben más súlyosabb szankció nem érinti, szabálysértést követ el és az önkormányzat által megállapítható mindenkor legmagasabb értékű, a rendelet hatálybalépésekor 30.000.-Ft-ig terjedő bírsággal sújtható az, aki a Szabályzat alábbi rendelkezéseit megszegi:
- 5.§. Föld védelme
 - 6.§. Levegő védelme
 - 7.§. Felszíni és felszín alatti vizek védelme
 - 8.§. Zaj és rezgésvédelem
 - 9.§. Táj és természetvédelem
 - 10.§. Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás
 - 28.§. Művi értékvédelem
 - 29.§. A település természeti, táji értékei.
- (2) Kosd község Helyi Építési Szabályzata a kihirdetés napján lép hatályba, egyúttal hatályát veszti a 4/1998 (IX..14.) számú önkormányzati rendelet.
- (3) Jelen Helyi Építési Szabályzatot a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.
- (4) A Szabályzat kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Kelt: 2006..év 07. hó. 27. nap

.....
Urbán Ferencné
polgármester

PH

.....
Fejes Zsolt
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2006. 07. 28.

.....
Fejes Zsolt
jegyző