

---

---

# VÁL KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERV - HÉSZ

Megrendelő:

Vál Község Önkormányzata  
2473. Vál, Vajda János út 2.

Tervezők:

Generáltervező:

TTI-eurovia kft.

1116 Budapest, Vegyész utca 7. Tel/fax: 00 36 (1) 204 7034

e-mail: eurovia@dpg.hu

Településtervezés:

Jeney Lajos DLA okl. építészmérnök TT1 01 1120/01

Tapolczai Tiborné okl. építészmérnök, városrendezési szakmérnök TT-1 01-2320/01

Gyenizse Margit építészmérnök

Tájrendezés, környezetalakítás:

Drobni Mária okl. táj- és kertépítész mérnök K-1 01-5106/99

Közlekedés:

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

Közművek:

Romhányi Gábor okl. városgazdasági mérnök VCS-2 1/01-6018

Régészet:

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

.....  
Jeney Lajos  
ügyvezető

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap		
Előlap – tervezők felsorolása		1
Tartalomjegyzék		2
<b>SZABÁLYOZÁSI TERV - MŰLEÍRÁS:</b>		4
<b>ELŐZMÉNYEK</b>		4
<b>A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE</b>		4
<b>A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI</b>		4
<b>RENDELET (Vál község Önkormányzata Képviselő testületének 1/2006.(02.09.) számú rendelete sz. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról):</b>		9
<b><u>I. Fejezet:</u></b>	<b><u>Általános előírások</u></b>	9
	1.§ A rendelet hatálya	9
	2.§ Az előírások alkalmazása	9
<b><u>II. Fejezet:</u></b>	<b><u>Területfelhasználás</u></b>	11
	3.§ Közigazgatási határ bel- és külterület	11
	4.§ Területfelhasználási egységek	11
<b><u>III. Fejezet:</u></b>	<b><u>Általános területfelhasználási követelmények</u></b>	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
<b><u>IV. Fejezet:</u></b>	<b><u>A telekalakítás és a létesítmények elhelyezésének általános érvényű előírásai</u></b>	19
	12.§ Telekalakítás	19
	13.§ Építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások	19
	14.§ Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások	21
	15.§ Közterületek kialakítása, használata	22
	16.§ Védőterületek	22
	17.§ Reklámok, hirdetőtáblák	23
	18.§ Kerítések	24
<b><u>V. Fejezet:</u></b>	<b><u>Építési övezetek, övezetek egyedi előírásai</u></b>	24
	<b>Beépítésre szánt területek övezetei</b>	
	19.§ Falusias lakóterületek	24
	20.§ Kertvárosias lakóterületek	25
	21.§ Vegyes területek	27
	22.§ Gazdasági területek	28
	23.§ Különleges területek	29

	<b>Beépítésre nem szánt területek övezetei</b>	
	24.§ Közlekedési területek	31
	25.§ Zöldterületek	33
	26.§ Erdőterületek	34
	27.§ Mezőgazdasági területek	35
	28.§ Vízgazdálkodási terület	36
<b>VI. fejezet:</b>	<b><u>Értékvédelem</u></b>	37
	29.§ Művi értékvédelem	37
	30.§ A település természeti,- és táji értékei	38
<b>VII. Fejezet:</b>	<b><u>Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere</u></b>	40
	31.§ Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere	40
<b>VIII. Fejezet:</b>	<b><u>Záró rendelkezések</u></b>	42
	32.§ Alkalmazási és záró rendelkezések	42

## **FÜGGELÉK**

<b>1. sz. függelék: A HÉSZ háttérét képező jogszabályok</b>	43
<b>2. sz. függelék: Művi értékvédelem</b>	46
I. Országos védelem alatt álló építmények	
II. Műemléki környezet besorolással érintett ingatlanok	
III. Régészeti lelőhelyek	
IV. Régészeti érdekű terület	
V. Helyi védelemre tervezett építmények	
VI. Helyi védelemre tervezett településszerkezeti elemek	
<b>3. sz. függelék: Természeti, táji értékek</b>	48
I. Országos védelem alatt álló területek	
II. Tájképi értékek	
III. Helyi védelemre tervezett természeti területek	
IV. Erdőtelepítéssel érintett területek	
<b>4. sz. függelék: Sajátos jogintézmények</b>	49
I. Változtatási tilalom alá eső területek	
II. Elővásárlási joggal érintett területek	
III. Útépítésre lejegyezendő területek	

## **MELLÉKLET:**

### **TERVLAPOK**

SZ-1/1	Vál község Szabályozási Terve	m=1:2000
SZ-1/2	Vál község Szabályozási Terve	m=1:2000
SZ-1/3	Vál község Szabályozási Terve	m=1:2000
SZ-2	Vál község Övezeti térképe	m=1:10000

---

---

## SZABÁLYOZÁSI TERV – MŰLEÍRÁS

### ELŐZMÉNYEK

Vál Településszerkezeti Terve, jelen Helyi Építési Szabályzata és a hozzá tartozó Szabályozási Terv egy időben készült

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.

### A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE

A terv a következő dokumentumokból áll:

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

Az alaptérképeket 1:10000 és 1:2000-es léptékben a Fejér megyei Földhivatal bocsátotta rendelkezésünkre, ezek szkenneléssel kerültek digitális feldolgozásra. A Szabályozási Terv AutoCAD programmal készült.

### A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI

*Vál legyen olyan kellemes, vonzó település, amely*

- *megfelelő környezet biztosításával helyet ad környezetkímélő ipari és mezőgazdasági feldolgozó vállalkozásoknak,*
- *kulturális rendezvényeivel, hagyományőrzésével, épített és táji értékeivel vonzza a pihenni és kirándulni vágyókat,*
- *történetileg kialakult településrészekben, a meglévő település-karakterének megőrzésével fejleszt, az újonnan kialakított beépítések szomszédságában enged meg kertvárosias arculatot.*
- *munkalehetőség tekintetében a környék foglalkoztatási lehetőségei mellett mind a saját gazdasági fejlesztéseire, mind a turizmus kiszolgáló intézményi és szolgáltató háttérhálózatának kiépítésére épít,*
- *kiegyensúlyozottan fejlődő, a fenntarthatóság és minőség elvein nyugvó, versenyképes település, ahol kialakítják a Váli-víz völgyének szépségéhez méltó környezetkímélő (öko)turizmus, falusi és természetjáró turizmus kereteinek feltételeit,*
- *lakossága számára hosszú távon is tiszta, rendezett, élhető lakó- és munkakörnyezetet biztosít.*

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

- önkormányzati fejlesztésű lakóterületek szabályozása, településközpontok kialakítása, a gazdasági tevékenységek céljára szolgáló területek szabályozása, különleges területek szabályozása
- az épített településszerkezeti és művi, valamint a táji értékek védelme.

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

## ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

Elvi engedélyt kell kérni a helyi védelemre javasolt területeken, a műemlék telkén, különleges sportterületen történő építési szándék esetében.

## TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### LAKÓTERÜLET

A község belterülete döntően falusias lakóterület, az utóbbi években kialakított telkeken kertvárosias lakóterület. A foghíjak beépítésénél az illeszkedés szabályainak megfelelően kell az új épületet elhelyezni. A tervben kijelölt fejlesztési területeken a beépítés jellegével, karakterével a környező területen már kialakult adottságokhoz alkalmazkodik a szabályozás.

A lakóterület fejlesztések a következők:

- 1.) Tömbfeltárás 65 telek
  - a Jókai utca és Tabán utca összekötésével falusias lakóterület  
terület: 6,35ha,  
telekszám: kb. 40
  - a Rónai köz és a 907hrsz-ú telek közötti utcanyitással falusias lakóterület  
terület: 1,28ha  
telekszám: kb.8
  - Vágóhid utca meghosszabbításával falusias lakóterület  
terület: 3,22ha  
telekszám: kb. 20
  - Burgondia területén  
terület:  
telekszám: kb. 15
- 2.) Mezőgazdasági művelési ág megváltoztatásával 83 telek
  - belterületen Magyar köz Újhegyi utca találkozásánál kertvárosias lakóterület  
terület: 3,94ha,  
telekszám: kb. 22
  - belterületen a Vágóhid utcába falusias lakóterület  
terület: 2,27ha,  
telekszám: kb. 7
  - külterületen 056hrsz telken kertvárosias lakóterület  
telekterület: 6,29ha,  
telekszám: kb. kb.36

### VEGYES TERÜLET

A településnek jelenleg nincs karakteresen elkülönülő központja, a fontosabb közintézmények sűrűsödésével mindkét településrész főutcája mentén mint központképző tényezővel számol a terv. Ennek megfelelően két központi vegyes területet szabályoz a terv:

1.) a település K-i részén a Vajda János utca két oldalán a Kis-köz és Széchényi utca, valamint a Magyar köz és Rónai köz között, a meglévő beépítés keretein belül, a beépítettség intenzitásának (beépítési %, építménymagasság) növelésével

Elsődleges funkció: igazgatás, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás

2.) a település Ny-i részén a Szent István tér térsége, a műemléki környezetbe illeszkedő, a meglévő beépítés intenzitásának ( beépítési %, építménymagasság) növelésével történő fejlesztéssel.

Elsődleges funkció: vallás, kultúra, nevelés, oktatás

Mindkét területen preferálja a terv a telekegyesítéssel történő nagyobb fejlesztési területek kialakítását.

---

---

## **GAZDASÁGI TERÜLET**

### **Kereskedelmi / szolgáltató / gazdasági területek**

Csak környezetbarát ipar, és logisztikai funkció számára kijelölt övezetek.

- 1) Meglévő gazdasági területek átsorolásával, illetve azok bővítésével kialakított területek a belterületen:
  - az Ürményi-kastélytól északra a beépítés intenzitásának növelésével,külterületen:
  - Pogányvár területén a beépítés intenzitásának növelésével,
  - a kistölgyesi tsz-major területén a beépítettség és terület növelésével
- 2) Üzemanyag-töltő állomás helye

### **Mezőgazdasági üzemi területek**

A jelenlegi mezőgazdasági majorok területén – Marianna major, Antal-major, Gyűrűsalja-puszta - kialakított övezetek, ahol a beépítés intenzitását növeltük.

Elsődleges funkció: mezőgazdasági termékek feldolgozása, állattenyésztés, idegenforgalom.

A Marianna-major, Gyűrűsalja-puszta helyi védelem alá helyezendő, az Antal-major műemléki környezet

## **KÜLÖNLEGES TERÜLET**

- 1) Helyhez kötött különleges területek
  - Műemlékek és telkeinek területe, elvi építési engedélyezési terv készítési kötelezettséggel.  
Elsődleges funkció: kultúra, idegenforgalom
  - Különleges pinceterület övezetet alakítottunk ki a meglévő szőlők, kertek pincesorain, a területek helyi védelmével.  
Elsődleges funkció mezőgazdasági termelés, feldolgozás, idegenforgalom
  - Bányaterületek a meglévő külszíni nyersanyag-lelőhelyek területén. Eredeti állapot visszaállításával a területük rekultiválandó.
- 2) Sportolási célú létesítmények területe
  - Különleges sportolási területet alakítottunk ki a Váli-víz nyugati oldalán, a településközpont vegyes területek között, sportlétesítmények, és szabadtéri pályák elhelyezésére.
- 3) Jelentős zöldfelületű különleges területek
  - Különleges vásárterület a Váli-víz mellett, időszakos szabadtéri rendezvények számára. A beépítettsége minimális, a közparkokéval azonos.
  - A temetők területén kialakított övezetek, közülük a zsidó temető kegyeleti park besorolással.

## **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 a Váli –víz nyugati oldalán külterületen a gazdasági utakat, belterületen a Kossuth Lajos és Arany János utcák felhasználásával. A védett területeken turista útvonalat, gyalogos tanösvényeket, lovastúra útvonalat tervezünk a védett természeti értékek bemutatására, amelyeket táblákkal javasolunk megjelölni, illetve gally-örleménnyel szórt úttal kialakítani.

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

### **ZÖLDTERÜLET**

A község zöldterületekben gazdag, jó részének állaga minőségi javítást igényel. A Széchényi sétányt, a katolikus templom és őrtorony telkét helyi védelemre javasolja a terv, az Ürményi-kastély parkja műemléki védettségű.

Belterületi zöldterületek:

- az országos utat kísérő újonnan kialakítandó kétoldali sétány, a Széchényi sétány,
- a lakóterület fejlesztések közparkjai, a meglévő játszóterek,
- település szintű, nagyterjedésű, többfunkciós közparkok: Ürményi-kastély parkja, Vajda János utca feletti közpark, a Váli-víz nyugati oldalán kialakított közpark.

### **ERDŐTERÜLET**

A település északnyugati és északkeleti részén található egy-egy nagyobb összefüggő erdőterület, másutt mozaikosan kisebb foltok találhatók erdők.

Az erdők elsődleges hasznosítás szempontjából a következőképpen oszlanak meg:

- Eg Gazdasági erdő
- Ev Védelmi erdő mezők, település védelmére
- Evt Védelmi erdő a talajeróziós károk ellen.

Új talajvédelmi erdő helyét jelöli ki a terv a suvadásos területen.

### **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

A rétek, legelők, gyepek, a természeti terület, az ökológiai hálózat mezőgazdasági hasznosítású területei korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület övezeti besorolást kapnak.

### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

A patakok medre és hullámtere, a vízfolyások, árkok, valamint a vízjárta területe, vízbeszerzési területek tartoznak az övezetbe.

### **ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

Az egyes építési övezetekben, övezetekben alkalmazott előírásokkal azt a célt tűzi maga elé a szabályzat, hogy megakadályozza a túlépítést, az arra kijelölt helyek kivételével fogja vissza a besűrűsödést, segítse elő a hagyományos beépítés és formaelemek alkalmazását.

#### **TELEKTERÜLET**

A lakóterületeken a meglévő telekstruktúrához igazodik a legkisebb kialakítható teleknagyság. Ugyanezek a kategóriák a csatlakozó fejlesztési területekre is érvényesek. Az új fejlesztések lakótelek nagyságára jellemző, hogy a belterület széle, valamint a védett természeti területek felé növekszik a teleknagyság.

A gazdasági területeken nagyobb méretet ír elő a szabályzat.

#### **BEÉPÍTÉSI MÓD**

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

### BEÉPÍTHETTSÉG

A beépíthetőségnek több korlátja van.

- A megengedett legnagyobb beépítési százalék a faluhelyen jellemző 30%, kivéve a vegyes területeket, sportterületet ahol nagyobb, temetőt, vásárterületet, pinceterületet ahol kisebb a legnagyobb beépíthettség.

A beépítésre nem szánt területeken (mezőgazdasági terület, erdő, zöldterület) 2-3% a megengedett beépíthettség.

- Másik korlátot képeznek az egy-egy épületre vonatkozó négyzetméter határok. Ennek oka, hogy a százalékos számítás nagy telkek esetében egy (elsősorban lakó-, gazdasági-, mezőgazdasági- és erdőterületen) épülettömegre túl nagy méreteket adna, és az így létrejövő épületek méreteikkel erősen elütnének a falusias településképtől.

### ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

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

### KÖZMŰVESÍTHETTSÉG

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

### ZÖLDFELÜLETEK

Az előírt legkisebb zöldfelület arányban áll a megengedett legnagyobb beépíthettséggel.

### KÖRNYEZETTERHELÉS

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

### TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS

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

### VÉDELMI KATEGÓRIÁK

A műemlék épületek, szobrok körül kijelöli a szabályzat a Műemléki Környezetet, mert a vizuális összkép 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. Veszélyeztetett állékonyság esetében a hagyományos beépítési jelleget hűen tükröző újjáépítés kötelező.

### TELEKALKITÁS

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



---

---

## RENDELET

### VÁL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 1/2006.(02.09.) számú rendelete A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Vál 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, Vál Helyi Építési Szabályzatról szóló alábbi rendeletet alkotja, és hagyja jóvá az annak mellékletét képező SZ-1/1-3, SZ-2 Szabályozási Tervet.

#### 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 Sz-1/1, Sz-1/2, Sz-1/3 Szabályozási Tervekkel, valamint Sz-2/1, Sz-2/2 övezeti térképpel.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területeken az OTÉK-253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt eltérésekkel 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) esetében az engedélyezési tervet megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni.

---

---

## 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.
  
- (2) A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.
  
- (3) A beépített tömbökben az övezetek közötti határvonal a telek mélységének irányába, az övezetekre meghatározott telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően telekhatár kiigazítás céljából a terven jelölthöz képest elmozdítható.
  
- (4) Irányadó szabályozási elemek
  - a) az azonos övezeti besorolású telkek egymás között már meglévő, vagy irányadó jellel jelölt, javasolt határvonala,
  - b) a telekhatárokhoz illeszkedő irányadó építési hely
  - c) tartalékterületek
  
- (5) Az irányadó szabályozási elemektől az eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között, illetve további részletes szabályozási tervek alapján engedélyezhető.

## II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### 3.§.

#### Közigazgatási határ, bel- és külterület

- (1) A terület közigazgatási határvonalát a Szabályozási Terv rögzíti.
- (2) A település közigazgatási területe – a Szabályozási Tervben jelöltek szerint – a területhasználat intenzitásától, illetőleg a jogi állapottól függően az alábbi részletekre tagolódik:
- a) meglévő belterület,
  - b) tervezett belterület az I. ütemben előirányzott fejlesztési területekkel,
  - c) tartalékterület a II. ütemben belterületbe vonásra és felhasználásra előirányzott fejlesztési terület,
  - d) külterület: a jelenlegi külterület csökkentve az I. és II. ütemben előirányzott belterületbe vont fejlesztési területekkel csökkentve
- (3) A belterületi határvonalat az Önkormányzat a Szabályozási Terv szerint állapítja meg.
- (4) Területet belterületbe vonni a meglévő belterülethez csatlakozóan,
- a) ütemezetten, az igénybevételeknek megfelelően, a jogszabályokban előírt eljárásoknak megfelelően lehet,
  - b) az érintett terület tulajdonosainak – az önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban – vállalni kell a terület felhasználásához és beépítéséhez szükséges létesítési költségeket (tervezés, közutak kialakítása, útépítés, közművesítés, stb.)

### 4.§.

#### Terület-felhasználási 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-1, Lf-1*, Lf-2, Lf-3, Lf-3*, Lf-4, Lf-4*, Lf-5, Lfk, Lfv,
- kertvárosias lakóterület	Lke-1, Lke-2, Lke-3,
  - b) Vegyes terület (**Vt**)
 

- településközpont vegyes terület	Vt-2, Vt-3, Vt-4,
-----------------------------------	-------------------------

c)	<b>Gazdasági területek (G)</b>	
-	kialakult kereskedelmi-szolgáltató terület	<b>Gksz-1,</b>
-	tervezett kereskedelmi-szolgáltató terület	<b>Gksz-2</b>
-	üzemanyagtöltő állomás területe	<b>Gkszü,</b>
-	mezőgazdasági üzemi terület	<b>Gmg,</b>
d)	<b>Különleges terület (K)</b>	
	Helyhez kötött különleges területek	
-	Műemlékek és telkeinek területe	<b>Km, Km*</b>
-	Pinceterület övezete	<b>Kp</b>
-	Bányaterület övezete	<b>Kb</b>
-	Sportolási célú létesítmények területe	<b>Ksp</b>
	Jelentős zöldfelületű különleges területek	
-	Vásárterület	<b>Kv</b>
-	Temetők területe	<b>Kte, Kte*</b>
(3)	<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
a)	<b>Közlekedési területek (Kö)</b>	
-	Utak, utcák, terek	<b>Köu</b>
-	Parkolók	<b>P</b>
-	Közlekedési zöldfelületek	<b>Kz</b>
b)	<b>Zöldterületek (Z)</b>	
-	Közparkok	<b>Zkp</b>
c)	<b>Erdőterületek (E)</b>	
-	Gazdasági erdő	<b>Eg</b>
-	Védelmi (védő- és védett) erdők	<b>Ev</b>
-	Talajvédelmi erdő	<b>Evt</b>
d)	<b>Mezőgazdasági területek (M)</b>	
-	Általános mezőgazdasági terület	<b>Má</b>
-	Alternatív energia hasznosítású terület	<b>Máe</b>
-	Korlátozott használatú mezőgazdasági területek	<b>Mák</b>
-	Kertes mezőgazdasági terület	<b>Mk</b>
e)	<b>Vízgazdálkodási területek (V)</b>	
-	Folyóvizek és állóvizek medre, hullámtere és parti sávja	<b>V</b>
-	Közcélú nyílt csatornák árkok, vízjárta területek	<b>Vá</b>
-	Vízbeszerzési területek	<b>Vb</b>

---

---

### III. FEJEZET

## ÁLTALÁNOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEK

#### 5.§.

#### A föld védelme

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a termőréteg összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasonosításáról az építető köteles gondoskodni az alábbiak szerint:
- a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarás, füvesítés, nedvesítés),
  - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni,
  - feleslegesen maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (2) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen a talaj erózióvédelme és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (3) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (4) A településen 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.
- (7) A suvadásos területeket fásítani kell.

#### 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 „érzékeny terület”, B.
- (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 kiépítendő 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 feltáró 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 hatályos jogszabályok előírásaival megállapított zaj és rezgésvédelmi határértékeket meghaladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja.

- 
- 
- (2) A lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöld-sáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik
- (3) A belterületen új lakó- vagy más zajártalom szempontjából védendő épületet létesíteni, meglévő épület funkcióját megváltoztatni úgy szabad, hogy a védendő helyiségek ablakai a zaj forrásával ellentétes homlokzatra kerüljenek.
- (4) Megengedett határértékek lakóterületen:
- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| lakó:                             | éjjel:45 dB nappal:55 dB |
| lakó átmenő forgalmú utak mentén: | éjjel:50 dB nappal:60 dB |
| lakó országos főút 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 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) Külterületen a kertés művelési ágú mezőgazdasági területeken 6-8ha-onként legalább 1db hulladékgyűjtő konténer elhelyezése szükséges, melynek ürítéséről a szükséges rendszerességgel az önkormányzat gondoskodik.

- (3) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállítatásáról illetve ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek (tulajdonosnak) a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia. Veszélyes hulladék ideiglenesen csak 1 évig tárolható a keletkezés helyén.
- (4) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladék gyűjtéséről, tárolásáról, illetve égetéséről külön helyi rendelet rendelkezik.
- (5) 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.
- (7) Dögtér, nyílt nagyüzemi komposztáló telep a területen nem létesíthető és nem tartható fenn.

### 11.§.

#### **Közműhálózatok, közműlétesítmények**

- (1) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványok, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni az adott szabályozási szélességeken belül. Az előírás szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A közművek és elektronikus hírközlés építményeit közterületen kell elhelyezni. A közműhálózatok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esnie, ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük számára a Földhivatalnál szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára új szolgalmi jogot csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) A közműkiváltások során a használaton kívüli vezeték el kell távolítani, funkciót veszített vezeték vagy egyéb létesítmény sem föld alatt, sem föld felett nem maradhat.
- (4) A település tervezésénél, rendezésénél, az utak és közművek tervezésénél, építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.
- (5) A településen építés vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése csak akkor lehetséges, ha:
  - a) a beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is az övezeti előírásokban rögzített közművesítettség rendelkezésre áll,
  - b) a külterület beépítésre nem szánt részein az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás és a villamos energia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek összegyűjtésére zárt és ellenőrzött üzemeltetett szennyvízgyűjtő medence épül, vagy engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezés létesül.
- (7) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb vízbeszerzésre megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.



- 
- 
- (8) A talaj, a talajvíz, valamint az élővizek védelme érdekében a településen a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni.
- a) A település teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása, az még átmenetileg sem engedélyezhető. A meglévő szikkasztókat fel kell számolni.
- b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba történő szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket létesíteni tilos, az előforduló eseteket meg kell szüntetni.
- c) A csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
- d) Teljes közművesítettségű előírás esetén új beépítés csak akkor engedélyezhető, ha a telken létesítendő építmények a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztathatók. Használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele a közcsatorna csatlakozás megléte.
- (9) Gazdasági célú létesítmény szennyvíz-szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.
- (10) Közvetlen élőfolyásba vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel – az abban előírtak betartásával – lehet.
- (11) A csapadékvíz elvezetést, amennyiben a szabályozási szélesség lehetővé teszi nyílt árkos felszíni vízvezetéssel kell megoldani. A beépítésre nem szánt területeken az elvezető rendszert ki kell építeni a végbefogadóig.
- (12) Az ingatlanokon keletkező csapadékvizeket elsősorban a keletkezés helyén kell elhelyezni, közterületi befogadóban magántelekről csak indokolt esetben és engedéllyel lehet bevezetni.
- (13) A felszíni vízvezetési rendszert bel- és külterületen egyaránt karbantartani, tisztítani kell.
- (14) Beépítésre szánt területen a lejtésviszonyok miatt a telken már el nem helyezhető csapadékvizet a telekről zárt csatornában az ingatlan előtti árokba kell vezetni.
- (15) Élővízfolyásba kizárólag tiszta csapadékvíz vezethető, a bevezetés előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5ha-t meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a befogadóig továbbvezethető, illetve elhelyezhető.
- (17) A hús, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és felületükről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűjtött csapadékvizet csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet a csatornahálózatba vezetni. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyepphézagos burkolattal parkoló legfeljebb 20 gépkocsi férőhelyig létesíthető.
- (18) Beépítésre szánt területen új villamos-energia hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad. A már ellátott területen a villamos-energia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat. A szükségessé váló rekonstrukció esetén területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás

---

lehetőségének biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- (19) A beépítésre szánt terület burkolat nélküli utakkal feltárt területrészein a burkolt út kialakításáig, valamint a beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatának földfeletti vezetése fennmaradhat.
- (20) A gázvezetékek MSZ 7048/3 szabványban meghatározott biztonsági övezetét be kell tartani.
- (21) A gáznyomás-szabályozó állomások MSZ 11414 szabványban meghatározott védőtávolságát - mely nagy- és középnyomású berendezéseknél közutak útpályájának szélétől és épületektől általában 10m - be kell tartani.
- (22) A középnyomású hálózatról megtáplált házi nyomásszabályozókat az épület udvarán, illetve az épületek alárendelt homlokzatán kell elhelyezni.
- (23) Közműpótlás esetében föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők a község teljes közigazgatási területén. Belterületen közműpótló berendezés még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
- (24) A mobiltelefon átjátszóberendezéseket közös toronyra kell elhelyezni. Erre a célra a meglévő tornyok használandók. Új torony akkor építhető, ha a régi hely technológiai szempontjából nem megfelelő. A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- (25) A közcélú antennák telepítése építési engedélyköteles, Az engedély kiadásának feltétele, hogy készüljön településképi, sziluett vizsgálat, és a helykijelölés önkormányzati együttműködéssel történjen.

---

---

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

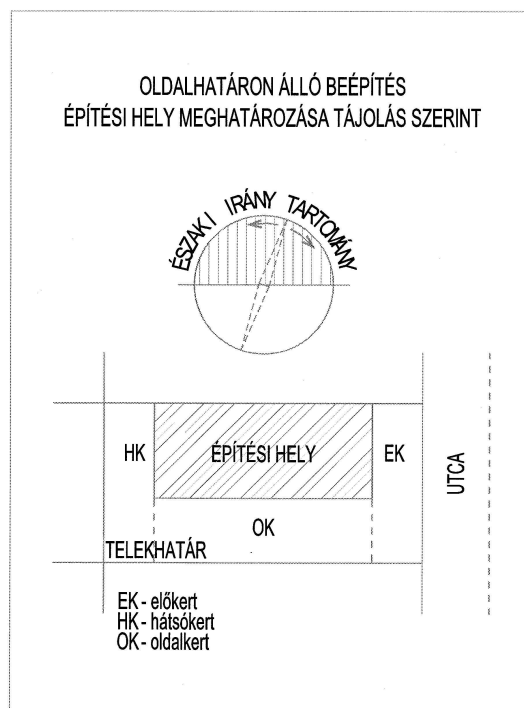
### 12.§. Telekalakítás

- (1) Újonnan beépítésre szánt területen telek csak abban az esetben alakítható, ha az így létrejövő telkek területe az övezetben előírt minimális telekterületet eléri. Az új telek mérete az övezeti minimumtól geometriai szükségszerűség miatt legfeljebb –5%-al térhet el.
- (2) Az egyes építési övezetekben meghatározott telkeket téglalap vagy azt megközelítő négyszög alakúan kell kialakítani. Összetett forma és nyeles telek nem alakítható.
- (3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő kialakult telek, kialakult beépítés esetében  
belső átalakítás végezhető,  
homlokzat átalakítás akkor végezhető, ha a változtatás megfelel jelen rendelet előírásainak,  
bővítés akkor végezhető, ha a bővítmény megfelel jelen rendelet előírásainak, az összes beépítettség megfelel jelen rendelet előírásainak,  
tetőtérbeépítés akkor végezhető, ha az építménymagasság megfelel jelen rendelet előírásainak,  
átépítés, vagy újjáépítés végezhető, ha a létrejövő helyzet jobban megfelel jelen rendelet előírásainak, mint a meglévő állapot.

### 13.§. Építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Az építési telken épületet elhelyezni – a gazdasági területek telkein kialakítható portaépület kivételével, mely az előkertbe 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 az épület megközelítésére szolgáló járdaszinthez képest legalább +0,3m-rel 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, lakóterület esetében az

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



- d) A jelen szabályzattól eltérő egyedi kialakítású építési helyek méreteit a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (5) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építési hely újjáépítés, bontás és új építés esetében megtartható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:
- a telek kialakult mérete az övezeti előírásnál kisebb, vagy szélessége kisebb 12 méternél,
  - az építési hely a megengedett legnagyobb beépítési százalékot nem lépi túl,
  - az oldalkert legalább a legnagyobb megengedett építménymagasságot eléri,
  - a szomszédos telkek beépítési adottságait az új építmény nem rontja.
- (6) Az építési helyen túlnyúló épületek állagmegóvása – az általános szabályok szerint – megengedett, de bővítés esetén az épületet, épületrészt el kell bontani.
- (7) A kialakult 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-es, és legalább 12 m széles telken – már meglévő de az övezeti előírások valamelyikének nem megfelelő épület korszerűsíthető, átalakítható, az övezeti előírások határán belül bővíthető, újraépíthető.
- (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 min. 15m távolságra, lakóépületektől min. 10m védőtávolságra 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 m<sup>2</sup> értékben a zöldfelületi minimumba beszámítható.
  - (13) Közcélú fedetlen sportpályák, úszómedencék alapterülete 50%-al a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75% -áig beszámítható.
  - (14) Mélyfekvésű területen, lösztalaj esetén, valamint talajvizet területen pince építése esetében, kereskedelmi gazdasági övezetben a talajmechanikai szakvélemény kötelező melléklete az engedélyezési terveknek.

#### 14.§.

#### Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületformákra vonatkozó előírások :
  - a) Falusias lakóterületen utcára néző oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész szélessége legfeljebb 9 méter lehet.
  - b) A tető hajlásszöge:
    - oromfal esetében 35° és 45° fok között, kontytető esetében 30° és 45° fok között lehet, de az épület 20%-án enyhe lejtésű tető is alkalmazható.
    - gazdasági-, mezőgazdasági-, sport- és tárolóépületeknél, nagy fesztávolságú terek lefedésénél enyhe lejtésszög is alkalmazható
  - c) Újonnan épülő épület homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetés csak turbó gázkazánok esetében, és nem utcai homlokzaton lehetséges.
- (2) Tetőfelépítmények
  - a) Jelen szabályzatban tetőfelépítménynek nevezzük azokat a ferde tetősíkból kiálló épülettömegeket, melyek a tetőtér, padlástér belső bővületét határolják.
  - b) Jelen szabályzatban „hozzá tartozó tető”-nek nevezzük azt a tetőt, amelyből a tetőfelépítmény kiemelkedik.
  - c) A gerincet függőlegesen mért 80 cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg.
  - d) A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető ereszhosszának legfeljebb 50%-a lehet.
  - e) A nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószerkezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25 %-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének.
  - f) Nyeregterő esetében a tetőfelépítmény az oromfalat legfeljebb 4,0 méterre közelítheti meg.
  - g) Kontytető esetében a tetőfelépítmény az élgerincet legfeljebb 2 méterre közelítheti meg.
  - h) A tetőfelépítmény egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.
  - i) Egy épületen csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető.

**(3) Anyaghasználat**

- a) Belterületen csak épített kémény létesíthető. Újonnan épülő épületeknél szerelt kémény nem létesíthető, meglévő épületnél az utólag elhelyezett szerelt kéményt épített megjelenésű burkolattal kell ellátni.
- b) Tetőfedésre főépületen csak kiselemes fedés használható. Kivételt képeznek a gazdasági-, mezőgazdasági-, sport- és tárolóépületek.
- c) Belterületi építmények homlokzatán fémlemez-, műanyag burkolat nem használható.

**(4) Lfv övezeti besorolású területek épületeire, valamint a védett utcaképekre vonatkozó előírások**

- a) csak utcára merőleges tetőgerinc létesíthető, keresztirányú szárnnyal az utcai homlokzattól minimum 6m mélységben bővíthető az épület.
- b) oromfal maximális szélessége 8,0m.
- c) maximális építménymagasság 3,5m.
- d) tetőre vonatkozó előírások:
  - tetőforma nyeregtető, mely a tető magasságának felső negyedében kontyolható csak,
  - tetőhajlásszög 35-45 fok,
  - tetőfedés anyaga csak hagyományos, mázatlan cserép lehet a piros különböző árnyalataiban,
  - oromfal lehet vakolt, fával burkolt, üvegezett,
  - tetőtérbeépítés esetén csak tetősíokban, oromfalon helyezhető el nyílászáró,
- e) homlokzatképzés vakolás,
- f) homlokzatburkolat lábazonon, pillérekon, homlokzati motívumokon alkalmazható és csak lábazati vakolat, téglá, cserép lehet,
- g) nyílászárók álló téglalap formájúak, fából készülnek, üvegezett veranda csak az orofaltól mért 6m mélység után alkalmazható

**15.§****Közterületek kialakítása, használata**

- (1) A közterületek használatát az Önkormányzat önálló rendeletben szabályozza.
- (2) A mennyiben a használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (3) A közterületen a világítás, szemétyűjtés, utcabútorok, a reklámhordozók egységes karakteréről gondoskodni kell. Ezek elhelyezését egy közterületi egység (utcahossz, tér) egészére egyszerre készülő terv – közterület rendezési terv - alapján összehangoltan lehet engedélyezni.

**16.§.****Védőterületek**

- (1) Beépítésre nem szánt területen főutak (három számjegyű) védősávja 100-100 méter, mellékutak (négy számjegyű), védősávja 50-50 méter, melyen belül történő építés esetén a közút kezelőjének állásfoglalását kell kérni.
- (2) A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából a természetes vízfolyások (patakok), a mesterségesen kialakított csatornák part-éleitől 6-6m, az önkormányzati és társulási kezelésben lévő árkok part-éleitől min.3-3m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3m a

---

másik oldalon legalább 1m, önkormányzati és egyéb kezelésben lévő tavak part-élétől legalább 3m széles sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni.

(3) A temető védőterületei:

- a temetőn kívül a telekhatártól számított 50,0m 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 30m 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 12 méter.
- b) A nagylétszámú állattartó telepek védőtávolságán belül lakóépület és közintézmény nem helyezhető el kivéve a tulajdonos és a használók lakóépületét, irodaépületét.

(6) Villamos távvezeték biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten:

- 1-35 kV esetében 5 m,
- 220 kV esetében 18m,
- 400 kV esetében 28m

A biztonsági övezetekre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

(7) Védett természeti területen vízfolyások partjától számított 50 m-en belül épület vagy építmény nem helyezhető el.

## 17.§.

### Reklámok, hirdetőtáblák

(1) Közterület kivételével csak az adott területen folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup> felületű hirdetőtábla.

(2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 0,5 m<sup>2</sup> felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető. Az engedélyezés során a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.

(2) 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 m<sup>2</sup> felületű tábla helyezhető el.

(3) Cégérek épület falára szerelten, annak síkjából kiállóan is elhelyezhetők.

(4) A hirdetőtáblák anyaga, tartószerkezete fém vagy faanyagú lehet.

(5) Önálló reklám közparkban nem helyezhető el.

(6) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az Út 2-1.140/1998 sz. "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.

### 18.§. Kerítések

- (1) Belterületen – a gazdasági övezetek kivételével – a közterület felőli 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 m<sup>2</sup> alapterületű szeméttároló egybe építhető.
- (2) Külterületi lakás céljára felhasznált területen 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)

(1) Falusias lakóterületek (Lf-1)

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

b) A kiegészítő funkciójú épületek közül elhelyezhető: járműtároló, háztartással, gazdálkodással összefüggő egyéb tárolóépület, barkácműhely, műterem, fóliasátor, valamint az állattartási rendelet szerint tartható állatok elhelyezésére szolgáló épület az abban meghatározottak szerint.

c) A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

övezet jele	kialakítható legkisebb telekméret Tm2 / SZm	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legkisebb- legnagyobb építménymag. m	legkisebb zöldfelület %	megjegyzés
Lf-1 Lf-1*	2000/18	oldalhatáron álló	25	3,0-4,5 2,5-3,5	50	természetvédelmi terület mellett



Lf-2	1500/18	oldalhatáron álló	30	3,0-4,5	40	
Lf-3 Lf-3*	1100/18	oldalhatáron álló	30	3,0-4,5 2,5-3,5	40	természetvédelmi terület mellett
Lf-4 Lf-4*	900/16	oldalhatáron álló	30	3,0-4,5 2,5-3,5	40	természetvédelmi terület mellett
Lf-5	700/16	oldalhatáron álló	30	3,0-4,5	40	
Lfk	kialakult	oldalhatáron álló	30	3,0-4,5	40	
Lfv	kialakult	oldalhatáron álló	20	2,0-3,5	40	Lásd. 14.§.(4) bek. Lásd. 29.§.(3) bek.

## d) Építési hely :

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

e) Az oldalhatáron álló építési helyen belül az épületeket lehetőleg az oldalsó telekhatáron vagy attól 1m-re kell elhelyezni. Amennyiben a telekszélesség lehetővé teszi, az épületek az építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők, ha a beépíthető telekhatárnál legalább 3,0m oldalkert biztosítható

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

## 20.§. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

### (1) Kertvárosias lakóterületek (Lke-1), (Lke-2), (Lke-3)

a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- legfeljebb négylakásos lakóépület
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

A 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető létesítmények:

- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

b) A kiegészítő funkciójú épületek közül elhelyezhető: járműtároló a munkagéptároló kivételével., háztartással kapcsolatos tárolóépület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény, barkácsműhely, műterem, fóliasátor.

A telkek kialakítására vonatkozó méretek :

övezet jele	kialakítható legkisebb telekméret Tm <sup>2</sup> / SZm	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legkisebb legnagyobb építménymag. m	legkisebb zöldfelület %	megjegyzés
Lke-1	1500/20	oldalhatáron álló	25	3,0-4,5	60	
Lke-2	1100/18	oldalhatáron álló	30	3,0-4,5	50	
Lke-3	700/16	oldalhatáron álló	30	3,0-4,5	50	

c) Építési hely :

- előkert min. 6,0 m  
Lke-1 övezetben 5-5 szomszédos telek előkertjéhez illeszkedve kell kialakítani, de legalább 6,0 m
- oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsóker min. 10,0 m

d) Az oldalhatáron álló építési helyen belül az épületeket lehetőleg az oldalsó telekhatáron vagy attól 1m-re kell elhelyezni. Amennyiben a telekszélesség lehetővé teszi, az épületek az építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők, ha a beépíthető telekhatámál legalább 3,0m oldalkert biztosítható

(2) Lakóterületen egy épület beépített alapterülete 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet. Amennyiben az övezeti előírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő. A beépítettség számításakor az övezetre előírt minimális telekterület feletti területrészt 50%-a vehető figyelembe

(3) 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.

(4) A kertvárosias lakóterületen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

(5) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség; a csatornahálózat kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztározó.

## 21.§. Vegyes területek (Vt)

(1) Településközpont vegyes terület (Vt-1)

a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény az OTÉK 31.(2) bek. szerint

b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

övezet jele	kialakítható legkisebb telekméret TM2 / SZm	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legkisebb legnagyobb építménymag. m	legkisebb zöldfelület %	megjegyzés
Vt-2	1100	oldalhatáron álló	40	4,5-6,5	30	
Vt-3	900	oldalhatáron álló	40	4,5-6,5	30	
Vt-4	700	oldalhatáron álló	40	4,5-6,5	30	

c) Építési hely :

- előkert 5-5 szomszédos telek előkertjéhez, építési vonalához illeszkedve kell kialakítani
- oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsóker min.6,0 m

d) Kizárólagos lakófunkció esetén a max. beépíthetőség 30%

(2) Igazgatási, egyházi, kulturális épület esetében a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető

(3) Településközpont vegyes területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

(4) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség

## 22.§. Gazdasági területek

(1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló övezet az alábbiak szerint:

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz-1**), (**Gksz-2**),
- b) üzemanyagtöltő állomás területe (**Gksz-ü**)
- c) mezőgazdasági üzemi terület (**Gmg**)

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

a) A területen elhelyezhető:

**Gksz-1; Gksz-2; övezetekben**

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás, melynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó beépítettség 20 %-át.
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- tárolóépület,

**Gksz-ü övezetben**

- üzemanyagtöltő, gépkocsijavítással kapcsolatos létesítmények, kereskedelemmel, vendéglátással kapcsolatos épületek, parkoló,

**Gmg-1 övezetekben**

- mindenfajta mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termesztő, 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.
- turisztikai vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények

b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

övezet jele	kialakítható legkisebb telekméret Tm2 / SZm	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	legkisebb zöldfelület %	megjegyzés
Gksz-1	kialakult	szabadonálló	30	4,5-7,5	30	csak telekösszevonás engedélyezhető
Gksz-2	7000/30	szabadonálló	30	3,5-7,5	30	
Gksz-ü	kialakult	szabadon álló	30	3,5-7,5	30	telek tovább nem osztható
Gmg	10.000/40	szabadon álló	30	3,5-7,5	30	

c) Építési hely :

- előkert: Gksz-1 övezetben min. 6,0m, általában 10,0m
- oldalkert: OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsóker: 10,0 m

- (3) Gazdasági területen egy épület beépített alapterülete legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> lehet, e fölött az építendő épületet több – esetleg kapcsolódó – tömrege bontva kell kialakítani.
- (4) Külterületen az övezetre jellemző megengedett legnagyobb építménymagasságnál a technológiai követelményeknek megfelelően kialakított magasabb létesítmények is elhelyezhetők.
- (5) Gazdasági területen, amennyiben az lakóterülettel határos, telken belül a telekhatár mentén 10,0m széles háromszintes védő zöldsáv telepítendő.
- (6) Mezőgazdasági üzemi területen a telekhatár mentén legalább 5,0 m széles zöldsáv alakítandó ki.
- (7) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: Gksz-1, Gksz-ü övezetben teljes közművesítettség; általában részleges közművesítettség
- (8) Lakóterülettel határos területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

### 23.§. Különleges területek K

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

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények egy telken:
- sportpálya,
  - sportolási, oktatási célú létesítmények és építmények, az ezeket kiszolgáló karbantartó, szociális létesítmények,
  - a beépíthető szinterület 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 %	megjegyzés
Ksp	5000/50	szabadon álló	40	3,5-9,5	30	

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

(2) Különleges műemlék terület **(Km), (Km\*)**

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- **Km** övezetben kulturális, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, idegenforgalmi létesítmények,
  - **Km\*** övezetben kulturális, ismeretterjesztő, idegenforgalmi létesítmények
- 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 %	megjegyzés
Km Km*	kialakult	szabadon álló	20	3,0-7,5 3,0-4,5	30	telek tovább nem osztható

## c) Építési hely :

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

## d) A környezetterhelési határérték : a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szennyezettségi határértéket kell figyelembe venni.

## e) Beépítés minimális közművesítettség feltételei: teljes közművesítettség

(3) Különleges pince terület (**Kp**)

## a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:

- szőlőtermeléssel kapcsolatos létesítmények,
- vendéglátó létesítmények,
- lakóépületek

## 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 %	megjegyzés
Kp	kialakult	oldalhatáron álló álló	10	2,0-4,5	70	telek tovább nem osztható Lásd. 14.§.(4) bek. Lásd.29.§.(3) bek.

## c) Építési hely :

- előkert: 5-5 szomszédos telek előkertjéhez, építési vonalához illeszkedve kell kialakítani
- oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint
- hátsóker min. 10,0 m

## d) A környezetterhelési határérték : a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szennyezettségi határértéket kell figyelembe venni.

## e) Beépítés minimális közművesítettség feltételei: lakóépület építése esetén teljes, egyébként részleges közművesítettség

(4) Különleges temetői terület: (**Kte, Kte\***)

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

övezet jele	kialakítható legkisebb telekméret Tm2 / SZm	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	legkisebb zöldfelület %	megjegyzés
Kte Kte*	kialakult	szabadon álló	5	3,0-10,0 3,0-4,5	70	Zöldfelületbe a sírok területe is beleértendő Lásd.29.§.(3) bek.

- c) Építési hely: a telekhatártól mért 10m
- d) Temető, sírkert telke tovább nem osztható
- e) Kte\* övezetben kegyeleti park alakítandó ki
- f) A környezetterhelési határérték : a lakóterületen megengedett igénybevételi kibocsátási, szennyezettségi határértéket kell figyelembe venni.
- g) Beépítés minimális közművesítettség feltételei: részleges közművesítettség
- h) A temető 50,0m-es védőtávolságán belül csak olyan tevékenység folytatható, amely a kegyeletet nem sérti.

(5) Különleges vásár terület: **(Kv)**

- a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: üzemeltetéshez szükséges épület, szociális épület
- b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

övezet jele	kialakítható legkisebb telekméret Tm2 / SZm	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legkisebb-legnagyobb építménymag. m	legkisebb zöldfelület %	megjegyzés
Kv	kialakult	szabadon álló	5	3,5	80	

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

(6) Mikrohullámú adótorony területe: **(Ka)**

- a) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: kialakult állapot
- b) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: adótorony
- c) Építési hely: kialakult
- d) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: a technológia függvényében

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEI

### 24.§

#### 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.

Kivételesen elhelyezhető kilátó a hrsz. 201/3 telken

(2) Az utak tervezési osztályba sorolása :

Külterületen:

8111jelű

Vereb – Vál – Gyúró országos összekötőtűt

K. V. B.

Vál – Vértesacska országos bekötőtűt

K. VI. B.

Külterületi egyéb közút

K. VIII. B.

(Marianna-major, Bányavölgy, Pogányvár, Gyűrűsalja-puszta)

Tabajd – Vál – Kajászó külterületi kerékpárút:

K. IX.

Kerékpárút külterületen

K. X.

Helyi gazdasági kiszolgáló közutak:

K. VIII. C.

Belterületen:

Helyi gyűjtőtűt:

B. V. c. C.

(Széchenyi – Mély u. Kisköz u. Kossuth – Arany u. Petőfi u. Rónai köz)

Kiszolgáló utak

B. VI. d. C

Kerékpárutak belterületen

B. IX.

Gyalogutak:

B. X.

(3) Szabályozás (lásd a Szabályozási Terven):

	Szabályozási szélesség	Védőtávolság
összekötőtűt	30 m	50 m
bekötőtűt	30 m	50 m
gyűjtőtűt	22 m	
kiszolgálótűt	12 m	

(4) Az övezet területein a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

(5) Országos mellékutak és települési főutak külterületi szakaszán a kerítések elhelyezése az úttengelytől minimum 20-20 m, az építési vonal minimum 30-30 m.

(6) Járda építése, felújítása esetén az esővizet az épületről csak a járda alatt lehet az árokba vezetni.

(7) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében kerékpártároló helyet, valamint a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell biztosítani.

(8) Az új létesítmények OTÉK alapján számított parkolóhely mennyiségét az adott ingatlan területén kell elhelyezni, amennyiben a helyi parkolási rendelet másként nem rendelkezik.

(9) A szabályozási terven jelölt közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani. A nagy befogadóképességű parkolóknak 4 gk.-ként környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa telepítendő.

(10) Az előírt parkolómennyiség egy része számára, az OTÉK 42.§.(11) bekezdésében foglalt feltételekkel – ha azt az adott építési övezet előírásai lehetővé teszik – az önkormányzat parkolási rendelete (ennek hiányában bérleti szerződés) alapján igénybe vehető.



- (11) A közlekedési területen meglévő fákat az építmények elhelyezése és a telkek megközelítésére szolgáló bejáratok kialakítása során figyelembe kell venni és meg kell őrizni.
- (12) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül kell biztosítani.
- (13) A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell építeni.
- (14) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak a jóváhagyott útépitési tervek figyelembevételével történhet.
- (15) Külterületi mellékutak tengelyétől 50m-en belül beépítésre szánt terület csak akkor létesíthető, ha az ingatlanok kiszolgálása a külterületi közúttal párhuzamos kiszolgáló útról biztosítható, amely a közúthoz, hálózati szempontból szükséges- egyéb közutakkal alkotott csomópontokban kapcsolódik, illetve az ingatlanacsatlakozás miatt létesítendő csomópont kielégíti a csomóponttávolságokra és a kialakításokra vonatkozó feltételeket.

## 25.§. Zöldterületek

- (1) Állandóan növényvel fedett közterület **(Zkp) (Zkre)**
- a) A zöldterületen elhelyezhető építmények: az OTÉK 27.§ (4) pontja szerint.
- b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret Tm2 / SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb- legnagyobb építménymag. m	Legkisebb zöldfelület %
Zkp	SZT szerint	Szabadon álló	2	3,0	70

- c) Az építési hely határai: a telekhatártól mért 10,0 m
- d) A beépítés közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség, a szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvíztárolás.
- e) Épület csak a min. 1000 m<sup>2</sup> nagyságú zöldterületen helyezhető el.

(2) Meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról, hiányos növényzet esetén kiegészítéséről gondoskodni kell.

- (3) A zöldterületek művelése, a területhasználat kialakítása során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.
- (4) 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.
- (5) Közparkban csak az érvényes szabványoknak megfelelő, minőségi tanúsítvánnyal rendelkező játszószerkezetek helyezhetők el

- (6) A meglévő 10cm törzskörméretnél (1m-es magasságban mérve) nagyobb, életképes fák vázágait eltávolítani, valamint a fák törzsét az ágrendszerük alatt átvágni – a szakszerű ifjító visszametszés kivételével tilos.  
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.
- (7) Az utcák fásításának egységes megjelenése érdekében a teljes belterületre kiterjedő közterület fásítási programot kell kidolgozni

## 26.§. Erdőterületek E

- (1) A község külterületén erdőterületekhez azt Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartásában ekként szereplő földrészletek tartoznak:
- gazdasági erdők **(Eg)**
  - védő, védett erdők **(Ev)**
  - talajvédelmi erdők **(Evt)**
- a) erdőben elhelyezhető építmények:
- gazdasági erdőben 10ha felett az építési hatóság által kijelölt területen az erdőterület fenntartásához szükséges tanya-udvar létesíthető az alábbi épületekkel:  
egy tulajdonosi vagy szolgálati a hozzátartozó erdőtől el nem idegeníthető lakás,  
vadászház,  
erdészeti célú gazdasági, bemutató épület
  - védelmi erdőben épület nem helyezhető el.
- b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

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

- c) Építési hely
- elő-, oldal-, és hátsókert: telekhatártól min. 10 m
  - gazdasági utaktól min. 30 m
  - országos közutaktól: 36.§ (6) szerint
- d) Beépítés minimális közművesítettség feltételei: rendeltetésnek megfelelő létesítmények esetében: részleges közművesítettség
- (3) Az **(Ev)** **(Evt)** jelű védelmi erdőkben csak máshol és másként nem létesíthető nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak helyezhetők el az előírt fapótlási kötelezettség vagy ezen kötelezettség összegszerű kiváltásának egyidejű teljesítésével. A nyomvonal jellegű építmények, műtárgyak, valamint az erdők mellett lévő úthálózat esetében a fenntartási- és üzemeltetési feladatok ellátása nem korlátozható.

- (4) Erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével lehetséges.
- (5) 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.
- (6) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.
- (7) Az erdőnek nem minősülő honos fajokból álló facsoportok megtartásáról – függetlenül a terület földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágától - gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.
- (8) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.
- (9) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.
- (10) Erdőterületen csak extenzív jellegű vagy természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszere használhatók.

## 27.§.

### Mezőgazdasági terület M

- (1) A község területén az alábbi mezőgazdasági területek találhatók:
- Általános mezőgazdasági terület (**Má**)
  - Kertes mezőgazdasági terület (**Mk**)
  - Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület (**Mák**) a gyepterületek, a rétek, legelők, extenzív szántók, valamint a 3. sz. függelék I. pontjában leírt, országos védelem alatt álló területekre eső mezőgazdasági területek.
- a) Má, Mk övezetben elhelyezhető létesítmények:
- a növénytermesztés, állattenyésztés, és ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei az OTÉK 29.§. (3)-(8) bek. előírásai szerint.
- Mák övezetben elhelyezhető létesítmények:
- A gyp művelési ágban nyilvántartott területen fenntartást, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló állattenyésztés építményei alakíthatók ki, ha a terület eléri a 20 ha-t. Egyéb művelési ágban nyilvántartott területen építmény nem helyezhető el.
- b) Telekalakítás és beépítés határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret Tm <sup>2</sup> /SZm	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legkisebb-legnagyobb épmag. m	Legkisebb zöldfelület %	Megjegyzés
Má	10000/20	szabadonálló	3	3,0-7,5	85	birtokközpontban megengedett legnagyobb beépítettség 30%
Mák	10ha/20	szabadon álló	3	2,0-3,5	95	terménytároló, állattartó hagyományos épületek
Mk-1	1000/14	oldalhatáron álló	3	2,0-3,5	90	tetőhajlásszög 35-45 fok, tetőfedés kiselemes
Máe	10000	szabadon álló	3	3,0-60,0	85	szélerőmű

- c) egyéb technológiai szükségszerűségből kialakuló épületek (terményszárító, silótorony) magassági korlátozás nélkül elhelyezhető
- d) Építési hely:
- elő-, és hátsókert: telekhatártól min. 10 m
  - oldalkert OTÉK 36. § (2) szerint, kivétel az Mk-1 övezet, ahol a szalagtelkeken min. 3m, de az épületek elhelyezésénél a tűztávolságot tartani kell
  - gazdasági utaktól min. 30 m
  - országos közutaktól: 36.§ (6) szerint
- e) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei:
- általában: hiányos közművesítettség,
  - lakó- és gazdasági épület esetében: közműves villamos energia, vegyes tüzelésű fűtés, ÁNTSZ által bevizsgált ásott vagy fűrt kút, zárt szennyvíztároló.
- (2) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet. Átminősítés, kivonás csak az érintett szakhatóságok engedélyével lehetséges.
- (3) Távlatban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetőek el.
- (4) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. Az állattartásra vonatkozó részletes szabályokat az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (5) Az állattartó telepeken keletkező hígtrágyát és almos trágyát zárt, szigetelt falú tárolóban kell tartani.
- (6) 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.
- (7) 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 mérsékeltén veszélyes növényvédő szerrel 20 m-en belül,
  - vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédő szerrel 5 m-en belül.

## 28.§.

### Vízgazdálkodási területek V

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

- (3) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, csatorna, tó stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- (4) A gyepek, a nádasok, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások, a tavak és azok partjait kísérő természetes, illetve természetszerű növényzavak megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (5) Vízfolyások, tavak rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.
- (6) A karbantartási munkák elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.

## **VI. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELEM**

### **29.§. 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. függeléke III. pontja tartalmazza.
  - a) Feltételezhető lelőhelyek, melyeket régészeti érdekű területként kell kezelni a Váli-víz völgyéből, valamint a harántvölgyekből, többnyire kiszáradt patakok völgyéből mindkét oldalon kiemelkedő magaslatokon, 4–500 m széles sáv.
  - b) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.
  - c) 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 szükség.
  - d) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
  - e) 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.
  - f) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített Örökségvédelmi Hatástanulmányban foglaltak az irányadók..
- (3) Helyi védelemre javasolt elemek a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke V. pontjában felsorolt építmények, településszerkezeti egységek és utcaképek

- a) HÉSZ 2. sz. függeléke V. pontjában felsorolt építményeket, és a felsorolt területek építményeit nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni.

Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:

- utcavonalra merőleges, oldalhatáron álló beépítés,
- tornácos parasztházak,
- kémények, homlokzati párkányok és vakolatdíszek, nyílászkeretezések
- vakolt, festett falfelületek,
- függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,
- kőlabazatok, kerítések

Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók 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 – számítással 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 utcaképi védelem, alá eső területeken a hagyományos utcaképet meg kell őrizni, a foghíjak esetében a beépítéssel ahhoz kell alkalmazkodni.
- (5) Településszerkezeti védelem alá eső területen a történelmi telekstruktúrát meg kell őrizni, telekalakítás nem végezhető
- (6) A településkép vagy a település történelme szempontjából értéke építészeti emlékek védelmét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet biztosítja az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999.(VIII.13.)FVM rendelet alapján.

### 30.§.

#### A település természeti, táji értékei

- (1) Országos jelentőségű védelem alá eső területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke I. pontjában felsorolt területek.
- (2) Országos jelentőségű, védelemre tervezett természeti területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke II. pontjában felsorolt területek.
- (3) Helyi védelemre javasolt tájképi értékek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke III. pontjában felsorolt területek.
- (4) Helyi védelemre tervezett területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke IV. pontjában felsorolt területek.
- (5) A (3), (4) bekezdés szerint felsorolt területek listája a képviselő-testület döntése alapján bővíthető az újonnan felfedezett értékekkel, illetve értékvesztés esetén csökkenthető.

- 
- 
- (6) A helyi védelemre javasolt területek védetté nyilvánításáról az önkormányzat külön rendeletben gondoskodik.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) A védett területeken csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.
- Természetes anyaghasználat: égetett agyag, kő, fa, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.
  - Egyszerű tömeg: alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontytetőkkel fedett épület.
- (10) A (3) és (4) bekezdés szerinti területeken a vízfolyások partvonalától számított 50 méteren, a (4) bekezdés szerinti tavak partjától számított 100 méteren belül új építmény elhelyezése nem engedélyezhető. Vizekre és vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása a partvonalától 1000m-en belül tilos.
- (11) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítását, annak feltöltését, burkolását meg kell akadályozni.
- (12) A táji-környezeti adottságokban nagyléptékű, maradandó változást okozó közúthálózat fejlesztése esetén a természeti értékek védelmét hangsúlyozó komplex környezeti hatástanulmányt, illetve környezeti hatáselemzést kell készíteni a vonatkozó rendelet hatálya alá tartozó esetekben.
- (13) A tájökölógiai folyamatok kedvező alakulása és a külterületi védelmi célú zöldfelületek fejlesztése érdekében minden eszközzel támogatni kell a településszerkezeti tervben rögzített helyeken történő védelmi és rehabilitációs célú erdőtelepítési törekvéseket.

---

---

## VII. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

### 31.§

#### Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

- (1) A településrendezés egyéb rendeletben nem szabályozott sajátos jogintézményeit – az Étv. 17-30.§-a alapján e rendelet 39.§-a állapítja meg.
- (2) Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása:
- A belterületi határ a jelen Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően módosítandó.
  - A Szerkezeti Tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.
  - A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a területfelhasználásnak megfelelő építés vagy csak ideiglenesen, vagy a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető.
- (3) Településrendezési eszközök használata:
- Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Vál egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni.
  - A jelen Szabályozási Terven jelölt távlati fejlesztési területekre a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.
  - A Településszerkezeti Tervtől eltérő területfelhasználás-igény esetén a Településszerkezeti Tervet módosítani kell.
- (4) Telekalakítás  
Az újonnan beépítésre szánt területeken a szabályzat és a terv szerinti telekalakítás abban az esetben engedélyezhető, ha az érintett tulajdonos vállalja a beépítéshez szükséges utak és infrastruktúra megvalósítási költségeit.
- (5) Elővásárlási jog
- Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a terven jelölt és a 5.sz. Függelékben felsorolt ingatlanok esetében.
  - Az elővásárlási jog az építési határozat jogerőre emelkedésével lép hatályba, melyet az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
  - Az elővásárlási jog érvényesítését a költségvetés külön fejezete biztosítja, melynek felhasználásáról a Képviselő-testület dönt.
- (6) Változtatási tilalom:  
Változtatási tilalom alá esnek a jelen HÉSZ 5.sz. függelékében felsorolt a Szabályozási Terven ábrázolt fejlesztési területek, az új építési telkek kialakításáig.
- (7) Útépítési és közműépítési hozzájárulás:
- A helyi közút kialakítása érdekében a belterületbe vonás és beépítés feltételeként külön szerződésben kell kikötni, hogy az érintett tulajdonosok a kártalanítási igényükről lemondjanak.



- 
- b) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.
- b) Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (8) A belterületbe vonandó, és beépítésre kijelölt területek átmeneti szabályozása
- a) Az újonnan beépítésre szánt területeken azok felhasználásáig a jelenlegi művelési ágnak megfelelő átmeneti hasznosítást kell biztosítani.
- (9) A hatósági engedélyezés szabályai
- a) Kialakult – részben vagy egészben már beépült – lakóterületen és vegyes területen a telekalakítás a HÉSZ előírásai, ill. a telekalakítás általános szabályai szerint engedélyezhető.
- b) Újonnan kialakításra kerülő lakóterületen elvi telekalakítási engedély kötelező, ha
- telekcsoport újraosztása során nyolcnál több új telket alakítanak ki, de ezeket a terv nem jelölte ki szabályozási terv készítésére,
  - a jóváhagyott szabályozási terv irányadó telekhatáraitól – az előírások keretei között – el kívánnak térni.
- c) A kialakult, illetőleg olyan gazdasági és központi vegyes területen, ahol a terv nem írja elő szabályozási terv készítését, telek felosztása, telekcsoport újraosztása elvi telekalakítási engedély alapján történhet.
- (10) Önkormányzati tervtanács
- Az építési hatóság az önkormányzat tervtanácsának szakvéleményét figyelembe véve engedélyezhet beavatkozást az alábbi esetekben:
- lakóterületen és településközponti vegyes területen nem lakóépület célját szolgáló épület létesítése,
  - központi vegyes, gazdasági és különleges területen épületegyüttes elhelyezése,
  - műemlék telkén, műemléki környezetben, helyi településszerkezeti védelem alá helyezett területen vagy építmény telkén, táji természeti védelem alatt álló területen

---

---

## ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 32.§

#### Alkalmazási és záró rendelkezések

- (1) Amennyiben más súlyosabb szankció nem érinti, szabálysértést követ el és az önkormányzat által megállapítható mindenkori 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) Vál község Helyi Építési Szabályzata a kihirdetés napján lép hatályba, egyúttal hatályát veszti az 1/2000 (I.28.) 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 :.....év.....hó.....nap

.....  
sk.  
polgármester

PH

.....  
sk.  
jegyző

A rendelet kihirdetésre került :.....

.....  
sk.  
jegyző

## 1. sz. Függelék: A HÉSZ HÁTTERÉT KÉPEZŐ JOGSZABÁLYOK

### Általános előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 1995. évi LIII. tv a környezet védelmének általános szabályairól
- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- 132/1993 (IX. 29.) Korm. rendelet a Magyar Geológiai Szolgálatról
- 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról
- 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálatról
- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv.
- 21/1970.(VI.21.) Korm. rendelet a fák védelméről
- 62/1999 (VII. 21.) FVM rendelet
- 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet
- 1993. évi XLVIII. bányászatról szóló törvény

### Környezet- és természetvédelem

- 1994. évi LV.törvény a termőföldről
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- 2004. évi LXXVI.tv. az 1995. évi LIII. tv. és az 1996. évi LIII. tv. módosításáról
- 1996. évi LIV. Tv. az erdőről és az erdő védelméről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 29/1997. (IV. 30.) FM rendelettel
- 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról
- 193/2001. (X. 19.) Korm. rendelet az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól
- 166/1999. (XI. 19) Korm. rendelet a tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról
- 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM rendelet az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról
- 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

### Levegőtisztaság-védelmi jogszabályok:

- 21/2001. (II. 7.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 1/2005. 8i.13.) kvVM rendelet a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet módosításáról

### Zaj- és rezgés elleni védelemmel kapcsolatos jogszabályok:

- 12/1983. (V. 12.) MT rendelet a zaj- és rezgésvédelemről
- 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

### Vízgazdálkodási, vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés a szennyvízbírságról
- 1995. évi LVII. Törvény a vízgazdálkodásról
- 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékletéről

- 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről
- 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól
- 50/2001 (IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és határértékeinek szabályairól
- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 240/2000.(XII. 23.) Korm. rendelet az érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
- 27/2004- (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések besorolásáról
- 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól

### **Hulladékgazdálkodással kapcsolatos jogszabályok:**

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

### **Örökségvédelem**

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

### **Tűz- és katasztrófavédelem**

- 35/1996. (XII.29.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
- 196/1996. (XII.22.) (Felszíni vizek elvezetése katasztrófavédelmi szempontból)
- 7001/2002. (FVÉ 6.) FVM-KöViM (irányelv az ár-és belvízveszély hatásosabb elkerülésére
- 1993. évi CX. Törvény a honvédelemről
- 2/2002. (I.23.) BM rendelet a tűzvédelem és polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról

---

---

## **Közművek**

- MSZ 7487/2-80
- MSZ 7487/3-80

## **Víz**

- 1995. LVII. vízgazdálkodásról szóló törvény
- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör alkalmazásáról
- 38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet a közműves ivóvíz ellátásáról és a közműves szennyvízelvezetéséről

## **Csatorna**

- 204/2001. (X.26.) Korm. sz. rendelet a csatornabírságról

## **Gáz**

- 1994. évi XLI. Törvény a gázszolgáltatásról

## **Elektromosság**

- 1994. évi XLVIII. Törvény a villamos energia termeléséről, szállításáról és szolgáltatásáról

## **Hírközlés, távközlés**

- 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet a távközlési építmények engedélyezéséről, szállításáról és szolgáltatásáról
- 9/2000. (IV.19.) KHVM rendelet a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet módosításáról
- MSZ 17-033
- MSZ 7487

## **Közlekedés**

- 9004/1982. (Közl. Ért. 16.) KPM-lpM sz. e.
- 20/1984 (XII. 21) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről
- 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről, egységes szerkezetben a végrehajtásról szóló 30/1988.(IV.21.) MT sz. rendelette, valamint annak módosításáról szóló 1996.X. tv.
- ÚT 2-1.115:1994 sz. műszaki irányelv a "Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozásáról
- ÚT 2-1.140:1998 sz. műszaki előírás: Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése
- ÚT 2-1.201:2004 sz. Közutak tervezése útügyi műszaki előírás
- MI 08-0472-82

## **Üzemanyag-töltő állomás**

- 11/1994. (III. 25.) IKM rendelet az éghető folyadékok és olvadékok tárolótartályairól
- 6/1993. (V. 12.) IKM rendelet a gázüzemű járművek üzemanyag-ellátó berendezéseiről

**2. sz. Függelék:****MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM****I. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK (műemlékek):**

sorszám	Törzsszám, megnevezés	Cím	Hrsz.
M-1	1612 – Vajda János szülőháza		034/1
M-2	1614 - Római katolikus templom	Szent István tér 1.	1
M-3	1615 - Csonkatorony és plébániaház	Szent István tér 4.	144
M-4	1617 - Ürményi-mauzóleum	Katolikus temető	153
M-5	1618 – Ürményi-kastély és parkja	Vajda János u. 13.	1019, 1023
M-6	10134 - Nepomuki Szent János szobor	Széchenyi tér 1.	524
M-7	10135 - Szentháromság szobor	Szent István tér 1. előtt	1

**II. MŰEMLÉKI KÖRNYEZET BESOROLÁSÚ TERÜLETTEL ÉRINTETT INGATLANOK:**

- A római katolikus templom, az Ürményi-mauzóleum, a Csonkatorony körül:  
Hrsz: 2-4, 24, 25, 132-140, 142, 143, 145-152, 159, 165, 483, 056
- Ürményi-kastély körül:  
Hrsz: 610-614, 616, 1001, 1002/1-2, 1003-1008, 1020/1-2, 1021, 1011-1017, 1018/1-2, 1022, 1025-1030, 1031/3-6, 1032, 1033, 1040, 1041, 1043, 1048-1062, 4001-4015, 4017-4020,
- Nepomuki Szent János szobor körül:  
50m sugarú kör által érintett ingatlanok

**III. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK**

- 1.) 2, 096/1, 097/4-9,
- 2.) 0103/4,
- 3.) 0127/1,
- 4.) 062, 095, 095/3-4, 096/1, 097/9-11, 098, 099/20, 0102,
- 5.) 062,
- 6.) 061/1-6, 062, 065,
- 7.) 062, csak valószínűsíthető a lelőhely kiterjedése: 368-379/2, 379/1-2, 380-383, 1127, 098,
- 8.) 250-255, 276,
- 9.) 144 (a torony), 139-140 (az elpusztult templom hajója és szentélye),
- 10.) 139, 144,
- 11.) 145-151, 159,
- 12.) 0158, 1065, 1066/1-2, 1089, 1092-1095, 1097, 4024, 5754-5769, 5754/2,
- 13.) 0158, 0159/1, 0159/3,
- 14.) 08/7, 08/10, 05/34-35,
- 15.) 710-712

**IV. RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET**

A Váli-völgy harántvölgyeinek az élő vagy kiszáradt patakok mentén 4-500m széles sávja.

**V. TERVEZETT HELYI VÉDELEM:****Helyi védelemre tervezett épületek, építmények:**

Sorszám	Megnevezés	Cím	Hrsz
VÉ-1	Református templom	Kossuth Lajos u. 10.	268
VÉ-2	Egykori iskola	Vajda János u. 12-14.	616
VÉ-3	Gazdasági épület	Arany János u. 9.	131
VÉ-4	Tájház - emlékmúzeum	István tér	139
VÉ-5	Ravatalozó	Mély út	153
VÉ-6	Marianna-major		0129/2, 0130/2
VÉ-7	Gyűrűsalja-puszta		023
VÉ-8	Pincesor	Tordasi út, Újhegyi út, Hosszúhegyi út	
VÉP-1	Kőhidak	Kossuth u.- Kisköz	
VÉP-2	Útmenti keresztek	Széchenyi u. – Váli-víz Rákóczi u. – Tordasi u.	
VÉP-3	Vajda János szobor	Vajda János u. 39.előtt	918
VÉP-4	I. világháborús emlékmű	Hősök tere	555
VÉP-5	Római útjelző oszlop	István tér	1
VÉP-6	Trianon emlékmű	István tér	1
VÉP-7	Kálvária stációk	Temető	153
VÉP-8	Vajda János szüleinek síremléke	Temető	153
VÉP-9	Feszület	Temető	153
VÉP-10	Fúrt és ásott kutak		

**Helyi védelemre tervezett településszerkezeti elemek, utcaképek:**

HTSZ-1	Burgondia - tájkép, utcakép, telekstruktúra		
H-TSZ-2	Ady Endre utca - utcakép, telekstruktúra		
H-TSZ-3	Jókai utca - utcakép		
H-TSZ-4	Tabán utca utcakép		

---

---

### 3. sz. Függelék:

## TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK

#### I. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK:

- A Nemzeti Ökológiai Hálózat (Településszerkezeti Terven jelölt) területe
- A Natura 2000 Hálózat (Településszerkezeti Terven jelölt) területe

#### II. TÁJKÉPI ÉRTÉKEK:

- Kilátás a Kerekdombról: hrsz. 068

#### III. HELYI VÉDELEM

##### Helyi védelemre tervezett természeti területek:

Belterületen (a Szabályozási Terven jelölve):

- HT-1 Sétány Széchényi u. hrsz: 496
- HT-2 Szilfasor hrsz: 0146 gazdasági út
- HT-3 Törökmogyoró liget hrsz: 034/5
- HT-4 Zsidó temető hrsz: 158
- HT-5 Madárvédelmi terület hrsz: 095/3, 091
- A terven jelölt kútak, források

#### IV. ERDŐTELEPÍTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK

Külterületen (a Településszerkezeti Terven jelölve):

- suvadás megakadályozására talajvédelmi erdő: hrsz. 08/9-10,



**4. sz. Függelék:****HELYI VÉDETTÉ NYILVÁNÍTÁS**

Vál Község Önkormányzata Képviselő-testülete 21/2004.(XII.16.) sz. Ktr. a helyi védetté nyilvánításról

Vál Község Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LV. Tv. 8.§ (1) bekezdése, a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. Tv. 25.§ (3) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 8.§ (d) pontja szerint kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet (továbbiakban: R) alkotja.

**1.§****Általános rendelkezések**

- 1.) Vál község közigazgatási területén belül az 1.sz mellékletben felsorolt épületeket, építményeket, természeti elemeket és településszerkezeti elemeket helyi védelem alá helyezi.
- 2.) A helyi védettség alá helyezett települési épített örökségek eredeti állapotát meg kell őrizni, helyreállításánál azt kell figyelembe venni.
- 3.) A helyi védettség alá helyezett természeti elemeket a pusztulás veszélyétől óvni kell, beépíteni, képét megváltoztatni tilos.
- 4.) A helyi védettség alá helyezett településszerkezeti elemeket óvni kell, egységes utcaképét megbontani tilos.

**2.§****Záró rendelkezések**

- 1.) A R. a kihirdetés napján lép hatályba.

**1.SZ. MELLÉKLET**

TERÜLETEK:	hrsz.	megnevezés
	08	Babutkás - arany János u. végén
	062	Kerekdomb
	496	Széchenyi utca fasora
		Törökmogyorós fasor - Vajda ház felé
	504	a "folyó" teljes vonulatában, mindkét partján
	201/2-324/1	Strázsa hegy
	05/13	Kokas rét
	062-08	gyurgyalagos telepek
		Hosszú dűlő források és környéke
		négy idős dzilfa
	2	Mély út
ÉPÍTMÉNYEK:	hrsz.	megnevezés
		hidak, keresztek
	0129	Marianna pusztai régi iskola
	131	régi óvoda - Arany János u. 9.
	131	római útjelző kő
		Szentháromság szobor
	153	Kálvária
	153	Ravaralozó - katolikus temetőben
	023	Gyűrűs pusztán lévő két épület

---

---

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEK:**

- Burgondia** A völgyet kísérő halmazos beépítésű dombokra futó változó méretű szalagtelkek utcai frontján ormfalas, tornácos lakóépületek sorakoznak.  
Környezetminőség, épületállapot kiváló, a közterületen kivágott fákat pótolni kell, a nagy összefüggő zöldterületet kertészeti bútorokkal kell használhatóvá tenni. A hagyományos lakóépületeket eredeti állapotukat megőrizve kell felújítani
- Jókai Mór u.** Szalagtelkes, oldalhatáron álló beépítés. Az ormfalas tornácos épületek egységes utcaképet alkotnak.  
Az utcát teljes szélességében burkolattal kell ellátni, a hagyományos lakóépületeket eredeti állapotukat megőrizve kell felújítani.
- Tabán u.** Szalagtelkes, oldalhatáron álló beépítés. Az ormfalas tornácos épületek egységes utcaképet alkotnak.  
az utcát teljes szélességében burkolattal kell ellátni, a hagyományos lakóépületeket eredeti állapotukat megőrizve kell felújítani.

---

---

## 5. sz. Függelék:

## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

### 1.

#### VÁLTOZTATÁSI TILALOM ALÁ ESŐ TERÜLETEK

##### **Belterületen:**

Lakóterületfejlesztés: hrsz. 882/5-7; 884/1-2; 885-892;

Különleges sportterület fejlesztés: hrsz. 476-481; 484; 487; 495; 499/1-6; 500-502;

Különleges vásárterület: hrsz. 496;

Közpark: hrsz. 881; 499/1-6; 500-502;

##### **Külterületen:**

Lakóterületfejlesztés: hrsz. 056

### 2. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLET

Lakóterületfejlesztés: hrsz. 056

Különleges sportterület fejlesztés: hrsz. 476-481; 484; 487, 495, 499/1-6, 500-502;

Településközpont vegyes funkció fejlesztésére: hrsz. 642

Közpark: 499/1-6, 500-502, 470/1; 881

### 3. ÚTÉPÍTÉSRE LEJEGYZENDŐ TERÜLET

Építési korlátozással terhelt ingatlanok, amelyekre az önkormányzat elővásárlási joga biztosítandó útépitési célra

- Magyar és Újhegyi utcákat összekötő út: hrsz. 881, 882/5, 884/1-2, 885-892;

- Magyar és Rónai köz összekötése: hrsz. 894, 908-911, 913, 914, 915/1-2,

- Széchenyi István utca és Kisköz utca között: hrsz. 795, 487, 484, 475-481, 470/2

- Jókai és Tabán utca összekötése: hrsz. 20-21, 36-51, 68, 69/1-3, 70-74,

- Templomsor: hrsz. 152, 146, 151