

TALIÁNDÖRÖGD
Településrendezési terv
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

HÉSZ
2006. február



**TALIÁNDÖRÖGD község Önkormányzata
Képviselő-testületének**

1/2006.(II.2.) számú rendelete

**TALIÁNDÖRÖGD
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

TALIÁNDÖRÖGD község Képviselő-testülete az önkormányzatról szóló 1990. évi LXV.tv. 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§-ában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) Jelen előírások területi hatálya TALIÁNDÖRÖGD község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és annak módosításáról szóló 1999.CXV. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet és mellékletei (OTÉK) és az egyéb általános érvényű jogszabályi előírások, vonatkozó szabványok valamint jelen rendelet és a szabályozási terv rendelkezései szerint lehet.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A jelen helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2.§

- (1) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosítása esetén lehetséges.
- (2) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
 - b) szabályozási vonal,
 - c) területfelhasználási egység határa és előírása,
 - d) építési övezet határa és tartalma,
 - e) védett területek határa, és azokra vonatkozó előírások,
 - f) védő területek határa, és azokra vonatkozó előírások,
 - g) építési hely.
- (3) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság saját hatáskörben, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül engedélyezhet.
- (4) A Helyi Építési szabályzat *dőlt betűvel* magyarázó szövegeket tartalmaz.

Településrendezési eszközök, sajátos jogintézmények

3.§

(1) A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven az 1997/LXXVIII. tv. előírásai szerint alkalmazott településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények a következők:

a) Közterület-rendezési terv készítendő: a településszerkezeti vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre (a képviselő-testület határozata alapján készítendő terv)

(2) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés,

/A szabályozási terv szerint, ahol kiszolgáló út bővítése vagy szabályozása szükséges az építésügyi hatóság a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét – kisajátítási eljárás nélkül – az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti. Az igénybe vett részért a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár, melynek összegéről az építésügyi hatóság határozattal dönt. Az út kiépítéséből illetve a közművesítésből származó telekérték-növekedés a kártalanítás számításánál figyelembe vehető a telekhányad arányában. (Étv.27.§)/

2) Beültetési kötelezettség,

terheli a beépítésre szánt területen kialakuló ingatlanokat az alábbiak szerint:

- a lakóterületen, a településközpont vegyes területen, a gazdasági területen, a különleges területen, közlekedési területen a használatbavételi engedély csak a növényültetési kötelezettség teljesítését követően adható ki

- az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken az üzembe helyezés csak a - kertészeti terv alapján megvalósuló - növényültetési kötelezettség teljesítését követően engedélyezhető.

- a védelmi és turisztikai területre eső, újonnan kialakításra kerülő erdőterületeken az erdőtelepítést 3 éven belül el kell végezni.

/A szabályozási terv építési övezetbe sorolt ingatlanokon a telek egy részére növénytelepítés kötelezettségét írja elő./

3) A termőföld védelmében, a termőföldön történő beruházások kivitelezésénél gondoskodni kell,

-a humuszos termőréteg megmentéséről

-a szomszédos mezőgazdasági területek megközelíthetőségének, művelhetőségének biztosításáról.

A szabályozási terv területfelhasználási egységei

4.§

(1) TALIÁNDÖRÖGD község közigazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

1. Falusias lakóterület, (*Lf*)
2. Kertvárosias lakóterület (*Lke*)
3. Kisvárosias lakóterület (*Lk*)
4. Településközpont vegyes terület, (*Vt*)
5. Központi vegyes terület, (*Vk*)
6. Gazdasági terület, kereskedelmi, szolgáltató (*Gksz*)
7. Gazdasági terület, major (*G-M*)
8. Különleges terület, temető, (*Kt*)
9. Különleges terület, sport- szabadidő, (*Ksp*)
10. Különleges terület, bánya (*Kb*)
11. Különleges terület, rekultivációs (*Kr*)
12. Különleges terület, turisztika, kemping (*Ktr*)
13. Különleges terület, turisztika-major (*Km*)
14. Különleges terület, kápolna, szakrális jel (*Kk*)
15. Különleges terület, vízmű (*Kv*)

(2) A szabályozási terv beépítésre nem szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

1. Zöldterület, (*Z*)
2. Mezőgazdasági terület, kertés (*Mk*)
3. Mezőgazdasági terület, legeltető állattartás (*Má-1*)
4. Mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági tevékenység (*Má-2*)
5. Mezőgazdasági terület, szigorított beépíthetőség mezőgazdasági tevékenység (*Má-3*)
6. Mezőgazdasági terület, hagyományos mezőgazdasági tevékenység (*Má-4*)
7. Mezőgazdasági terület, természetvédelmi terület övezetében (*Má-5*)
8. Erdőterület, védelmi (*Ev*),
9. Erdőterület, gazdasági (*Eg*),
10. Erdőterület, egészségügyi, turisztikai (*Ee*),
11. Közlekedési és közmű terület, (*Kö*)
12. Egyéb vízgazdálkodási terület. (*V*)

Telekalakítás

5.§

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telkek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telkek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.
- (3) A településszerkezeti okból indokolt telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, szintterületi mutató) a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (5) Telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak megfelel.
- (6) Telekcsoport újraosztás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 8 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet (a terv csak településrendezési jogosultsággal rendelkező tervező készítheti el) kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítás feltételeként az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét az utak és közművek létesítésére, vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

6.§

- (1) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészet-értékvédelmi követelményeknek.
- (2) Beépítésre nem szánt – erdő és mezőgazdasági területen tervezett építést megelőzően az érintett területre vonatkozóan a földhivatal szerinti és a tényleges művelési ág közötti megfelelőséget vizsgálni kell. Eltérés esetén a megfelelőség biztosítása után az övezetre vonatkozó előírások alapján bírálható el az építési szándék.
- (3) A területen jellemzően az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el. Az övezetben meg nem

határozott, nem tiltott funkció elhelyezhetőségéről az építésügyi hatóság környezeti hatástanulmány alapján dönt, és határozza meg a létesítéssel kapcsolatos feltételeket.

- (4) Az építési helyet a szabályozási terv szabályozza előkertre vonatkozó határvonallal. A szabályozási terv eltérő jelölése hiányában:
 - a) Az előkertet a kialakult beépítéshez illeszkedően kell megállapítani.
 - b) Szabadon álló beépítési módnál az oldalkert az épület oldalkertre néző átlagos homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 méter, oldalhatáron álló beépítésnél az építmények közötti távolság az illetékes Tűzoltóság építési engedélyhez csatolt hozzájárulása alapján, az oldalkert OTÉK-ban meghatározott legkisebb távolsága csökkenthető.
 - c) a hátsókert legalább 6,0 méter.
- (5) A 10%-nál nagyobb lejtésű telkek beépítése esetén az engedélyezési tervhez m=1:200-as léptékű rétegvonalakat tartalmazó geodéziai felmérést kell mellékelni.
- (6) A belterületen, lakó és településközpont vegyes építési övezetben a telek utcai homlokzatán kialakított kerítést vagy tömör kőkerítésként, vagy legalább 50 cm magas kőlabazattal, a telek hosszának maximum 40%-ában áttört kerítésként kell megépíteni.
- (7) A telkeket egymástól elválasztó kerítést, amennyiben az egyben nem támfal, dróthálóra feszített sövénykerítésként kell kialakítani.
- (8) A külterületen vadvédelmi kerítésen kívül egyéb kerítés nem építhető.
- (9) Közterületen új építmény, közműlétesítmény, transzformátorház, nyilvános illemhely, telefonfülke, utasváró, gyepes árok, támfal, egyéb mérnöki létesítmény kivételével csak közterület-rendezési terv alapján helyezhető el.
- (10) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatként a tájnak megfelelő anyagokat kell használni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani.
- (11) Közterületről láthatóan csak kőburkolatú, mérnökbiológiai eszközökkel kialakított támfal-létesítmény létesíthető.
- (12) A felszíni vízelvezető árkok kialakításánál gyepes, helyi terméskő burkolatot, illetve mérnökbiológiai módszereket kell alkalmazni.
- (13) A település belterületén az 0.5m² méretet meghaladó cégér(ek), reklám- és hirdetőtábla(k) kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. 2 m² méretet meghaladó hirdetőfelület (pl.: óriásplakát) nem engedélyezhető.
- (14) Lejtős területen az építménymagasság betartása mellett az épületek tömegformálásánál figyelembe kell venni, hogy az épület lejtő felőli homlokzatának magassága és a hegy felőli homlokzat magassága között legfeljebb 1,5 m különbség engedélyezhető. Az épületek

egyres oldalainak homlokzati magasság számításánál azon homlokzat teljes területét kell figyelembe venni (az oromfallal együtt)..

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterület

7.§

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

Jelen szabályzatban a lakóterület az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:

- a) Kisvárosias lakóterület,
- b) Kertvárosias lakóterület,
- c) Falusias lakóterület.

(2) A lakóterületeken elhelyezett épületeknek a meglévő beépítési jelleget meg kell tartani. Az épületeket 35-42 fokos hajlás szögű magastetővel kell kialakítani, a tetőhéjalás anyaga csak természetes alapú tetőfedés lehet. Hullámpala, fémlemezfedés nem építhető. A homlokzati architektúra feleljen meg a településen szokásos arculatnak. A kő és téglá anyagok alkalmazása mellett, a homlokzati vakolat tagozatok kialakítása szükséges. Az épületek homlokzatainak színezését és a homlokzati architektúra kialakításánál használt anyagok alkalmazását a Települési Főépítésszel egyeztetetni kell. Az egyeztetés jegyzőkönyvét az építési engedélyhez csatolni kell.

(3) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum értékét be kell tartani úgy, hogy az építési telek teljes területére vonatkozóan 1 db/150 m² 10/15 fa illetve azzal egyenértékű famennyiség ültetése kötelező.

(4) Építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét módját kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

(5) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az engedélyező hatóság külön rendeletben szabályozza.

Kisvárosias lakóterület

8.§

(1) A kisvárosias lakóterület legfeljebb 3,60 m-es épületmagasságú lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

/A kisvárosias lakóterület besorolást a területek beépítettségének mértéke és nem a telekhasználat indokolta. A telekadottságok miatt állattartás nem lehetséges!/

(2) A kisvárosias lakóterületen OTÉK 12. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével elhelyezhető:

- a) Legfeljebb 2 lakóépület, 2 lakás
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) sportépítmény,
- e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
- f) szálláshely szolgáltató épület.

(3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:

- a) 2 lakóépület, 3 lakás
- b) szálláshely, szolgáltató épület
- c) igazgatási épület,
- d) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági építmény.

(4) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el termelő kertészeti építmény, üzemanyagtöltő állomás.

(5) A kisvárosias lakóterületen az alábbi előírásokat kell betartani

Lk – Toldi Miklós, Táncsics Mihály és Ady Endre utca melletti kis telkes beépítések

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	Kialakítható legkisebb telek-			Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Lakóépületek legnagyobb Építmény magassága m
Lk	terület m ²	szélesség m	mélység m					
Lk	200	10	20	Z	0	50	35	3,6

Kertvárosias lakóterület

9.§

- a) A kertvárosias lakóterület legfeljebb 4,2 m-es épületmagasságú legfeljebb 2 lakásos lakóépületek, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A kertvárosias lakóterületen OTÉK 13. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével elhelyezhető:
- a) Legfeljebb 2 lakóépület, legfeljebb 2 lakás,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
- c) A kertvárosias lakóterületen OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető.
- a) 2 lakóépület, 3 lakás
 - b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - c) sportépítmény,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény.
- e) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás,
- f) A kertvárosias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- a) **Lke-1** a Kossuth Lajos utca, Táncsics Mihály utca hagyományos beépítése,
 - b) **Lke - 2** Kiss János utca egyes részei, Somogyi Béla utca, Béke utca, Bem József utca, 29/10 hrsz-ú utca, 18 hrsz-ú utca, 10 hrsz-ú utca +új beépítések.
- g) A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírásokat az alábbi összefoglaló táblázat tartalmazza:
- h)

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	Kialakítható legkisebb telek-			Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Lakóépületek legnagyobb Építmény magassága m
Lke	terület m ²	szélesség m	mélység m					
Lke-1	1200	16	40	O	0	30	50	4,5
Lke-2	1000	16	40	O	5	20	65	4,2

Falusias lakóterület

10.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 3,60 m-es épületmagasságú lakóépületek, maximum 6,0 m építmény magasságú mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál .
- (2) A falusias lakóterületen OTÉK 14. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével elhelyezhető:
- a) Legfeljebb 2 lakóépület, két lakás
 - b) mező-és erdőgazdasági építmény
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
 - f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g) sportépítmény.
- (3) A falusias lakóterületen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás,
- (4) A szabályozási terven külön választva szerepel az *építési telkek lakóépülethez kapcsolódó telekrésze*, az építésre szánt telekrész és a lakóudvarhoz kapcsolódó kiskert területe. Építési százalékot és a zöldfelületi fedettség mértékét a telek egész területére kell számítani. A kis kert területén épület nem helyezhető el.
- (5) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- a) **Lf-1** a Fő utca melletti hagyományos hosszú telkes beépítések, 628 hrsz-ú utca, Petőfi Sándor utca, Rákóczi Ferenc utca, Zrínyi Ilona utca, Toldi Miklós utca, Kossuth Lajos utca déli szakasza, Dózsa György utca, Bem József utca,
 - b) **Lf - 2** – új beépítések, Tavasz utca melletti új beépítés.
- (6) A falusias lakóterületekre vonatkozó előírásokat az alábbi összefoglaló táblázat tartalmazza:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	terület m ²	szélesség m	mélység m	Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Lakóépületek legnagyobb Építmény magassága m
Lf -1	1200	14	60	O	0	30	40	3,6
Lf -2	1500	14	60	O	5	20	60	3,6

Településközpont vegyes terület

11.§

- (1) A **Vt** jelű településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A fent említett funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- a) lakóépület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - f) sportépítmény.
- (3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - b) termelő kertészeti építmény,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- (5) **Vt** –jelű településközpont vegyes övezet
- a **Kossuth Lajos utca** mellett telkek területe:
 - a) az Ady Endre és a Táncsics Mihály utca közötti szakasz,
 - b) a Táncsics Mihály utcával szemközi telkek,
 - c) a major telke 79 hrsz-ú telek a templom mögött, 49/2 major telke, Kossuth Lajos utca és a Somogyi Béla utca találkozásától délre eső telkek,
 - a **Kiss János utca** mellett telkek területe.
- (6) Az építési engedély részeként szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni. Használatbavételi, illetve üzembe helyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.
- (7) Építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét módját kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (8) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az engedélyező hatóság külön rendeletben szabályozza.

- (9) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.
- (10) A területen lakóépület építése esetén a OTÉK-ban előírt személygépkocsi-szám elhelyezési lehetőségéről telken belül kell gondoskodni.
- (11) A területen közforgalom számára megnyitott kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén elegendő a funkcióhoz szükséges, OTÉK által előírt parkolóhely mennyiség 60%-t a telken belüli biztosítása. A többi parkoló területe közterületen is kijelölhető.
- (12) A **Vt** –K építési övezet egyedi és részletes előírásai:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	Kialakítható legkisebb telek-			Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Legnagyobb Építmény magasság m
Vt	terület m ²	szélesség m	mélység m					
Vt	600	16	30	O	0	40	30	4,2

Központi vegyes terület

12.§

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási , kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál. igazgatási épület.
- (2) A Központ vegyes övezetben elhelyezhető:
- a) Igazgatási épület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) sportépítmény,
 - f) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- (3) A központi vegyes területen nem helyezhető el:
- a) Lakóépület,
 - b) önálló parkolóterület és garázs,

c) Üzemanyagtöltő állomás.

(4) A központ vegyes területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

Vk-1 –jelű központ vegyes övezet - az iskola és az óvoda területe

Vk-2- jelű központ vegyes övezet- a templomok és az önkormányzat területe.

(5) A központi vegyes területekre vonatkozó előírásokat az alábbi összefoglaló táblázat tartalmazza:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	Kialakítható legkisebb telek-			Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Legnagyobb Építmény magasság m
Vk	terület m ²	szélesség m	mélység m					
Vk-1	1800	30	40	SZ	5	30	50	3,6
Vk-2	700	16	30	SZ	0	60	20	7,5

(6) Új telek alakítása esetén telekalakítási tervet kell készíteni.

(7) Az engedélyezési terv részeként beépítési tervet kell csatolni.

/Az épületek elhelyezése, zöldfelületek területi és minőségi kialakítása, parkoló területek helyének és burkolatainak bemutatásával, felszíni vízvezetés megoldásával./

(8) Az építési engedély részeként szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni. Használatbavételi, illetve üzembe helyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.

(9) Építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét módját kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

(10) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az engedélyező hatóság külön rendeletben szabályozza.

(11) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.

(12) A területen lakóépület építése esetén a OTÉK-ban előírt személygépkocsi-szám elhelyezési lehetőségéről telken belül kell gondoskodni.

(13) A területen közforgalom számára megnyitott kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén elegendő a funkcióhoz szükséges, OTÉK által előírt parkolómennyiség 60%-nak telken belüli biztosítása. Az önkormányzat parkolási rendeletének feltételei alapján a közterületen kialakított parkolók igénybevehetők.

Gazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató terület

13.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) önálló parkoló terület, üzemanyagtöltő,
 - c) sportépítmény.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésben előírtak figyelembe vételével, kivételesen elhelyezhető:
- a) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területre vonatkozó részletes előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	Kialakítható legkisebb telek-			Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Legnagyobb Építmény magasság m
Gksz	terület m ²	szélesség m	mélység m					
Gksz	10000	50	100	SZ	10	20	40	6,0
Gm	15000	50	100	SZ	10	15	60	6,0

- (5) A gazdasági területeken telket alakítani csak telekalakítási terv alapján lehet.
- (6) A gazdasági területeken az elhelyezett létesítmények üzemeltetéséhez szükséges gépkocsi tárolót, parkolóhelyet telken belül kell biztosítani. A területen csak, az OTÉK szerinti fásított parkoló alakítható ki.
- (7) A gazdasági területfelhasználási kategóriába tartozó területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbiak vonatkoznak:
- a) A terület az építési engedélyezés során "kertépítészeti tervekészítési kötelezettség"-gel érintett terület.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított részének felét háromszintű (gyep-, cserje és lombkoronaszint együttesen) növénytelepítés kell jellemezze.
 - c) A telekhatárok mentén növényzetből kialakított sávot kell létrehozni, amely minimum egy lombkoronaszint és cserjeszint.

- d) A parkolók fásítva alakítandók ki, legalább kétszer iskolázott 10/15 fa alkalmazásával.
 - e) A tájkép védelmét befolyásoló, kialakult tevékenységű területeken, a nem kívánt látványt a telekhatáron belül védőfásítással kell eltakarni. A fásítást tervezői jogosultsággal rendelkező szakági tervező által készített terv alapján szükséges elvégezni.
 - g) A zöldfelületek fenntartásáról gondoskodni kell.
- (8) A gazdasági területeken a létesítményeknek az alábbi környezeti feltételeknek kell megfelelniük:
- a) Az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
 - b) Feltöltések kialakítására környezetkárosító anyaggal, illetve veszélyes hulladékkal nem történhet. Az első fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás során elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
 - c) Rézsűk a telken csak oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
 - d) Az ipari, üzemi-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékoknak minősülő anyagok kezelése, szállítása csak a vonatkozó rendeletek és szakhatósági előírások szerint történhet.
 - e) Az övezeten kívül keletkezett hulladékot, illetve veszélyes hulladékot tárolni, illetve feldolgozni a területen nem lehet.
 - f) A talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezést kizáró aljazaton végezhetők.
 - g) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.
 - h) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható.
 - i) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelní kell. A közcatornába kizárólag a 4/1984 (II.7.) OVH rendelkezés előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
 - j) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a 3/1984 (II.7) OVH rendelkezés szerinti V. területi vízminőségi kategória előírásait teljesítik.

Különleges terület

14. §

- (1) A település területén különleges területek:
- a) Temető, kegyeleti és emlékpark (*Kte*),
 - b) Különleges terület, sport- szabadidő, (*Ksp*)
 - c) Különleges terület, bánya (*Kb*)
 - d) Különleges terület, rekultivációs (*Kr*)
 - e) Különleges terület, turisztika, kemping (*Ktr*)
 - f) Különleges terület, turisztika-major (*Km*)
 - g) Különleges terület, kápolna, szakrális jel (*Kk*)
 - h) Különleges terület, vízmű (*Kv*)
- (2) A **Kt** övezetre - temető, kegyeleti és emlékparkra vonatkozó - részletes előírások a következők:
- a) A régi temetőrész kegyeleti parkként kezelendő.
 - b) A temetők területére az 1999. évi XLIII. törvény és a 145/1999(X.1.) Korm. Rendelet előírásait kell alkalmazni.
 - c) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők
 - e) A temető területén belüli fejlesztés csak beépítési terv alapján készülhet.
 - f) A temető területén a fejlesztési tervnek megfelelően előfásítást kell végezni, a zölddel való fedettség, min 50% kell legyen.
 - i) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.
 - j) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.
 - k) Urnás temetés csak normál méretű sírhelybe történjen, a temető területén szabadon álló urnafal, urnafal-kerítés nem létesíthető
- (3) A **Ksp** övezetre - sport, szabadidő területre vonatkozó részletes előírások a következők:
- a) Csak a funkciót kiszolgáló lakófunkció helyezhető el.
 - b) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.
 - c) Az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
 - d) Az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.
- (4) Ksp övezetekben létesítendő építmények és épületek engedélyezési tervének, engedélyezési terv kertészeti terv munkarészét a „Magyar építész Kamara Táj- és kertépítészeti alkotások és szolgáltatások díjszámítási szabályzat” 3.sz. melléklete szerinti tartalommal kell elkészíteni. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítészmérnök készíthet. A használatbavételi engedély feltétele a növénytelepítés. A kertészeti terv részeként beépítési tervet kell csatolni, melyet településtervezői jogosultsággal rendelkező építész tervező készíthet el. A tervben fel

kell tüntetni az elhelyezendő épületeket, a burkolt és burkolatlan út felületeket, térbútorokat, parkolókat, zöldfelületeket. A beépítési terv része a területet bemutató látványterv.

- (5) A **Kb** jelű övezetbe a bányászati joggal lefedett terület tartozik, amely elsősorban a bányászati tevékenység számára van fenntartva. Bányászaton kívül egyéb tevékenység a területen nem folytatható.
- (6) A **Kb** övezetre - bánya területre vonatkozó részletes előírások a következők:
- a) A területen teleket alakítani csak szabályozási terv alapján lehet.
 - b) A jelenlegi telekadottságok mellett a területen csak a bányászathoz kapcsolódó építmény helyezhető el. Egy, legfeljebb 10 m²-es, 3,0 építmény magasságú épület építhető.
 - c) A megengedett építményen kívül más épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
 - d) A területen út- és közműépítés csak a bányászati tevékenységhez kapcsolódóan, a Veszprémi Bányakapitányság, a bányatulajdonos és az Építési Hatóság engedélyével folytatható.
 - e) A Bányavállalkozónak a bányászati tevékenység során a földben rejlő kulturális emlékek védelmében bejelentési kötelezettsége van.
 - f) A felhagyott, lebányászott területeken, legfeljebb két évvel a munkák befejezése után a területek rekultivációját meg kell kezdeni. Tájrendezési (rekultivációs) terv figyelembe vételével kell előkészíteni.
 - g) A bányászati tevékenység során kitermelt anyagot a felszínen tájképvédelmi fölé nem emelkedhet.
 - h) A bányaterületen belül a településképi, tájképi, valamint környezetvédelmi szempontból védőfásítást kell végezni.
 - i) Védőfásításra a tájkarakternek megfelelő természetes társulás fajait kell alkalmazni.
 - j) Tájképvédelmi szempontból érzékeny szakaszon előfásítás kötelező.
- (7) A **Kr** jelű övezetbe a rekultivációra kijelölt területek övezete, amelyre a következők vonatkoznak
- a) A felhagyott, lebányászott területek rekultivációját meg kell kezdeni.
 - b) Védőfásítás véderdő telepítését jelenti, amelynél a tájkarakternek megfelelő természetes társulás fajait kell alkalmazni.
- (8) A **Ktr** övezetre – turisztika, kemping vonatkozó részletes előírások a következők:
- a) Az övezetben lakó, gazdasági és turisztikai szálláshelyek, kemping, vendéglátás funkció helyezhető el.
 - b) Az övezetben a fenntartáshoz szükséges szolgálati lakáson kívül, lakás nem létesíthető.
 - c) Az övezetben a meglévő telek csak telekalakítási terv alapján osztható meg.

d) "Kertépítészeti terv készítési kötelezettség"-gel érintett terület. A használatbavételi engedély feltétele a növénytelepítés. A kertészeti terv részeként beépítési tervet kell csatolni, melyet településtervezői jogosultsággal rendelkező építész tervező készíthet el.

(9) A **Km** övezetre – turisztika-major vonatkozó részletes előírások a következők:

- a) Az övezetben lakó, gazdasági és turisztikai funkció helyezhető el.
- b) Az övezetben a meglévő telek csak telekalakítási terv alapján osztható meg.
- c) "Kertépítészeti terv készítési kötelezettség"-gel érintett terület. A használatbavételi engedély feltétele a növénytelepítés. A kertészeti terv részeként beépítési tervet kell csatolni, melyet településtervezői jogosultsággal rendelkező építész tervező készíthet el.

(10) A **Kk** övezetre – kápolna, szakrális jel- vonatkozó részletes előírások a következők:

- a) Az övezetben kápolna, szakrális jel helyezhető el.
 - b) A hagyományhoz és a tájhoz illő és anyaghasználatú építmény, jel helyezhető el.
- a) Beépítési terv és kertépítészeti terv készítési kötelezettséggel érintett terület.

(11) **Kv** övezet a vízmű és annak létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(12) A különleges területre vonatkozó előírásokat az alábbi összefoglaló táblázat tartalmazza

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	Kialakítható legkisebb telek-			Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Lakóépületek legnagyobb Építmény magassága m
terület m ²	szélesség m	mélység m						
Kte	10000	50	100	SZ	10	10	70	3,0
Ksp	6000	40	100	O	5	10	70	7,5
Ktr	4000	100	100	SZ	10	30	70	3,5
Km	3000	100	100	SZ	5	15	70	7,5
Kb	k	o	o	SZ	5	Max 10m2	-	3,0

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zöldterületek, zöldfelületek

15.§

- (1) A **Z** jelű állandó növényzettel fedett közpark területre vonatkozóan az OTÉK 27.§. előírásait kell alkalmazni.
- (2) A **Z-k** jelű közpark területen elhelyezhető:
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény, épület,
 - b) vendéglátó létesítmény,
 - c) a terület fenntartásához szükséges létesítmény.
- (3) A meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe nem minősíthetők át.
- (4) A terület "kertépítészeti terv készítési kötelezettség"-gel érintett terület. Bármilyen beavatkozást csak szaktervező által tervezett kertépítészeti terv alapján készülhet.

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások				
	terület m ²	szélesség m	mélység m	Építési mód	Előkert m	Legnagyobb Beépítettség %	Legkisebb Zöldfelületi fedettség %	Lakóépületek legnagyobb Építmény magassága m
Z-k	k	k		sz	10	4	95	6,0

- (5) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a 128/1999. (VIII.13.) Korm. rendelettel módosított 21/1970. (VI.21.) Korm.sz. rendelet előírásainak betartásával lehet.
- (6) A település területén kultúrtörténeti jelentőségük miatt a gyümölcsfákat (elsősorban a régi, hagyományos gyümölcsfajták) meg kell őrizni, gyümölcsfát csak indokolt esetben, engedély alapján lehet kivágni.
- (7) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról gondoskodni kell. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (8) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja. A táj karakterének,

kultúrtörténetiségének megfelelő, alkalmazható növényekről külön önkormányzati rendelet rendelkezik.

- (9) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről – általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

Erdőterület

16.§

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28. §. előírásai közül a védelmi és a turisztikai rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni.
- (2) Az erdők besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
- (3) A szabályozási terveken erdőterületként feltüntetett területek más területfelhasználási egységbe csak a rendezési terv módosításával sorolhatók át.
- (4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján történhet a más művelési ágra való átminősítés.
- (5) Minden erdőövezetben elsődleges szempontként kell figyelembe venni a természeti, tájképi értékek védelmét, a tájkarakter megőrzését.
- (6) A erdőterületek az alábbi övezetekre tagolódnak, az elhelyezhető építmények szerint:
- a) gazdasági erdőterület (**Eg**),
 - b) védelmi és véderdőterület (**Ev**)
 - c) turisztikai erdőterület (**Et**)
- (7) Az **Eg** jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul.
- (8) Az **Eg** jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 0,3%-os beépítettséggel gazdasági-oktatási-kutatási rendeltetésű építmény helyezhető el.
- (9) A **Ev** jelű védelmi és véderdő területeken a természetszerű erdőgazdálkodási módszerekkel kell gazdálkodni, fontos a folyamatos erdőborítás biztosítása. Csak erdei sétaút és pihenőhelyek alakíthatók ki, épületet elhelyezni nem lehet.
- (10) Az **Et** turisztikai rendeltetésű erdőterületen 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 3%-os beépítettséggel egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű építmény helyezhető el.
- (11) Az épületek, építmények csak tájbaillő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-42° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (12) Az építmények elhelyezéséhez az illetékes Állami Erdészeti Szolgálat hozzájárulása is szükséges.

- (13) A védelmi és véderdő létesítése és fenntartása a tulajdonost terheli, de ehhez állami támogatást vehet igénybe.
- (14) A védelmi és véderdő, valamint turisztikai erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
- (15) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (16) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

Mezőgazdasági terület

17.§

- (1) A mezőgazdasági területekre az OTÉK 29.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a (3) és (4) bekezdés előírásai helyett jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (2) A település közigazgatási területén a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- általános mezőgazdasági terület (**Má**)
 - kertes mezőgazdasági terület (**Mk**)
- (3) A mezőgazdasági területen 3000 m²-nél kisebb területű, 12 m-nél keskenyebb telket kialakítani nem szabad.
- (4) A védelem alatt álló mezőgazdasági területeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként be kell vonni az illetékes természetvédelmi hatóságot is.
- (5) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (6) A mezőgazdasági területre vonatkozó előírásokat az alábbi összefoglaló táblázat tartalmazza:

M	Kialakítható legkisebb telekterület /m ² /	Legnagyobb Beépítettség /%/	Megengedett legnagyobb építmény Magasság /m/
Mk	2000	3	3,0
Má-1	8ha	0,5 (max. 400 m ²)	6,0
Má-2	20ha	0,1	6,0
Má-3	30ha	0,1	6,0
Má-4	80ha	0,1	6,0
Má-5	30ha	0,1	6,0

Általános mezőgazdasági terület

18.§

- (1) Az **Má** övezeti jelű területen e rendelet 17.§. előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni:
- a) **Má-1** legeltető állattartás övezete- gyepterületű ágú 8 ha-nál nagyobb telken hagyományos almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg.
 - a) **Má-2** általános mezőgazdasági tevékenység övezete- esetén 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület – mezőgazdasági termelés üzemi építményei, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges lakóépület építhető építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 0,1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg
 - c) **Má-3** szigorított beépíthetőség mezőgazdasági tevékenység - esetén 30 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület - mezőgazdasági termelés üzemi építményei, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges lakóépület építhető építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 0,1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
 - d) **Má-4** hagyományos mezőgazdasági tevékenység övezete- esetén 80 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület – Csak a terménytárolás hagyományos építményei építhetők építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 0,1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
 - e) **Má-5** természetvédelmi terület övezetébe a helyi jelentőségű természetvédelmi területekre eső mezőgazdasági területek tartoznak. Építmény csak beépítési javaslat alapján lehetséges.
- (2) A telek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az telek területének legalább 80 %-án meghatározó.
- (3) Állattartó épületet tómedertől legkevesebb 1000 m, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.

Kertes mezőgazdasági terület

19.§

- (1) Az **Mk** övezeti jelű területen e rendelet 17.§. előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni:
- (a) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m² kivéve, ha e törvény hatálybalépése előtt jóváhagyott településrendezési terv és a helyi építési szabályzat más mértéket határozott meg.
 - (b) gazdasági épület csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel építhető.

- (c) gazdasági épület kizárólag állandó jellegű, téglá, kőfalazatú épületként építhető, nem helyezhető el faház, mobil építmény- lakókocsi, lakókonténer, illetve fóliasátor, üvegház.
 - (d) az 1500 m²-nél kisebb telken meglévő gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.
- (2) A területen műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án szőlő, gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található.
- (3) Épített és élősövény kerítés nem létesíthető, kivéve a szőlőhegy határán létesítendő vadvédelmi kerítés.

Közlekedési területek és létesítmények

20.§

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területen és a közlekedési védőtávolságon belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet folytatni csak az illetékes közlekedési hatóság, és a kezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet.
- (3) A települést érintő országos út (forgalmi út):
73127sz. út, K. VI., B. IV.,
- (4) A 73127sz. út szabályozási szélessége a kialakult marad. A külterületi szakaszokon az út mentén a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.
- (5) Az önkormányzati utak szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, a meglévők a kisebb korrekcióktól eltekintve megtartják kialakult szabályozási szélességüket.
- (6) A különleges burkolat-kiképzésű közterületek (közös jármű-gyalogos burkolat, vagy díszburkolat, térkialakítás) kialakítását közterület rendezési terv alapján kell megépíteni. A közterület rendezési tervnek tartalmaznia kell a helyszínrajzi elrendezést, a magassági méreteket, keresztmetszeteket, berendezéseket, utcabútorzatot, burkolatokat, közműhálózat kialakítását, köz-és díszvilágítás megoldását, parkolás megoldását, a terület kertépítészeti kialakítását.
- (7) Az egyéb (nem országos) külterületi közutak, mező- és erdőgazdasági utak mentén építmény az út tengelyétől számított 6-6 méteres sávon kívül helyezhető el.
- (8) A területen meglévő, vagy elhelyezésre kerülő bármilyen létesítmény parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani, közterületi parkolás csak az Önkormányzati Parkolási Rendeletben rögzített feltételek szerint lehetséges.
- (9) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen semmiféle növényzet, létesítmény nem helyezhető el.
- (10) A település egészén magánút, szabályozási terv nélkül is, kialakítható. A magánút minimális szélessége 4 méter, hossza legfeljebb 100 m.

Vízgazdálkodási terület (V)

21.§

- (1) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§. előírásait kell alkalmazni. Emellett figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet, valamint a vizek és a közcélú vizilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet előírásaira is.
- (2) Természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények létesítéséhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges. Állattartó épület a vízfolyásoktól minimum 200 m-re, a tavak partjától min. 1000 m-re helyezhető el.
- (3) A vízfolyások és tavak jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6-6 m, a tavak körül 3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- (4) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.
- (5) A vízgazdálkodási területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

IV. ÉPÜLETEK, LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSEKOR BETARTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

Környezetvédelem

22.§.

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a./a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./megelőzze a környezetszennyezést
 - c./kizárja a környezetkárosítást.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység nem folytatható.
- (3) A településre az általános és az ökológiailag sérülékeny területi levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- (4) A település igazgatási területe felszíni szennyeződésre érzékeny területek szempontjából felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, mely területen korlátozott vegyszer- és

műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.

A település területén talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető.

- (5) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés és az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (6) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint az összekötő út menti lakóterületen 60/50 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB.
- (7) A település közigazgatási területén üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

Természet- és tájvédelem

23.§

- (1) A településen a helyi és az országos védelem alatt álló, valamint az e rendelettel védetté nyilvánított helyi jelentőségű természetvédelmi területeket és védett természeti értékeket a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A helyi természeti értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (3) Táj- és településkép-védelmi okokból
-a szabályozási terveken jelölt helyeken védősávot kell kialakítani tájba illő őshonos fafajokkal és a hagyományos faluképhez illeszkedő cserjékkel, valamint
-útsorfásítást kell végezni az utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.

Régészeti és műemléki örökségvédelemre vonatkozó előírások

24.§

- (1) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. Tv.63.§-a alapján jár el.
- (2) Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő a Kövt. 24.§-a alapján kell eljárni.
- (3) Az országosan védett műemlék jegyzékében nyilvántartott épületek, építmények építési engedélyezési eljárásánál az építési hatósági jogkört az Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja.
- (4) A terv a műemlékek körül műemléki környezetet jelölt ki. Ezeken a területeken a telekalakítási és építési engedélyezési eljárásába az Örökségvédelmi Hivatal, mint véleményező hatóság működik közre.

V. KÖZMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közműellátás, közműhálózatok és létesítmények

25.§

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jogi bejegyzést 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) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Az utak alatt a közművek elrendezésénél 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** akkor lehetséges, ha:
 - a) **a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein** is a teljes körű közműellátás rendelkezésre áll (a teljes körű közműellátás keretében biztosítani kell a vezetékes ivóvíz és tűzvíz ellátást, a villamosenergia ellátást, a szennyvíz közcsatornával történő elvezetését (a szennyvíz közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótlóként a szigorúan ellenőrzött zárt szennyvízgyűjtő medence használata is elfogadható), a felszíni vízrendezés megoldását).
 - b) **a külterület beépítésre nem szánt részein** az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek összegyűjtésére zárt és ellenőrzött üzemeltetett szennyvízgyűjtő medence épül.
- (6) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (7) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek, valamint az élővizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:

- a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető, (kivéve a hatósági engedéllyel történő mezőgazdasági területre történő szennyvíz öntözés).
- b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket 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) Azokon a területeken, ahol a közcsatorna hálózatra való rákötés kötelező, új beépítésére csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építmények a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztathatóak. Használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele a közcsatorna csatlakozás megléte.
- e) A beépítésre nem szánt területén (bel- és külterületen) elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³-t és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzötten, zárt szennyvíztározó medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ és a VIZIG) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (VIZIG) meghatároz. (Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető és ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást, különben építési engedély nem adható.)
- (8) Bármely építési övezetben és övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - legalább a szennyezettség megengedett mértékéig - elő kell tisztítani.
- (9) Közvetlen élővízbe vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- (10) A vízfolyások partéleitől 6-6 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (11) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (VIZIG) engedélyével szabad.

- (12) csapadékvíz elvezetésére:
- a) a település központi részein a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg zárt csapadékvíz csatornát kell kiépíteni.
 - b) A beépített területek többi részén, és új beépítésre szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni és ezt folyamatosan fenn kell tartani.
- (13) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt, -ha az jelentős szennyeződést juttathat a vízfolyásba- hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (14) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (15) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba. Szilárd burkolat nélküli, vagy gyephézagos burkolatú parkoló létesítése tilos.
- (16) Új közművezetékét létesíteni vagy közmű rekonstrukció során (hálózatépítéssel járó karbantartás esetén is) közművezetékét építeni csak föld alatti elhelyezéssel szabad, kivéve a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban, a szilárd útburkolat kiépítéséig föld feletti elhelyezéssel kivitelezhető a villamosenergia ellátás hálózata és a távközlés hálózata. Ezeken a helyeken területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. A szilárd burkolat kiépítésekor a föld feletti vezetékek föld alá történő kiváltását meg kell oldani.
- (17) Gáznyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- (18) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.

VI . EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

26.§

- (1) A jelen rendelet 2006. március 1. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az önkormányzat 8/1995. (XI.30) ÖR. számú rendelete Taliándörögd község ÖRT építési szabályzatáról hatályát veszti.
- (2) A rendelet kihirdetéről a helyben szokásos módon a körjegyző gondoskodik. A rendelet egy példányát a Községi Házban kell elhelyezni.

Taliándörögd, 2005. január 11.

Hoffner Tibor

Polgármester

Vizeli Zoltánné

Körjegyző

Összeállította: **R.Takács Eszter vezető településtervező 01-2883/01**
Herczeg Ágnes okl. kert -és tájépítész
Heckenast Judit okl. építómérnök
Hanzcár Zsoltné okl. építómérnök
Bíró Attila okl. építómérnök

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája:

Klastrom-dűlő	9371	Római kori	általános védelem
Klastrom-dűlő	9372	Őskori, római kori és középkori	általános védelem
Római katolikus templom	9373	Középkori	általános védelem
Kátyókok	9374	Középkori	általános védelem
Csörgő alja	9375	Római kori	általános védelem
Ráskópuszta	9376	Középkori	általános védelem
Tyúk-hegy	9377	Őskori és középkori	általános védelem

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Egyedileg védett országos műemlékek listája:

Mosóház és kút	Kossuth u.	Hrsz:389	9011
Római katolikus templom	Kossuth u.	Hrsz:77	5343
Lakóház, volt vendéglő	Kossuth u. 48.	Hrsz:99	5344
Templomrom	Magyar dűlő	Hrsz:073/1	5345
A templomrom műemléki környezete	Magyar dűlő	Hrsz:	6653
Evangélikus templom	Petőfi u.	Hrsz:173	5346

Műemléki környezetet alkotó telkek listája:

Mosóház és kút	Hrsz:389	67,76,78,79,94,95,96,98,99,100,
Római katolikus templom	Hrsz:77	119,120,121, 301,302, 318/1,
Lakóház, volt vendéglő	Hrsz:99	318/2, 318/3, 319, 320, 321, 322, 323, 439, 440, 441, 444
Evangélikus templom	Hrsz:173	135, 136, 137, 174/1, 174/2, 286, 287, 288, 293, 294/2, 294/3, 294/4, 294/5, 295
Templomrom	Hrsz:073/1	072, 073/2, 077/6, 073/2