

Bábolna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
32/2013. (XII. 19.) rendelete
Bábolna Helyi Építési Szabályzatáról

Bábolna Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 23. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Bábolna város teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), ágazati szabványok stb.), ezen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. irányadó szabályozási vonal: a telek irányadó szabályozási vonal, és telekhatár közötti, vagy irányadó szabályozási vonalak által határolt területe nem beépíthető. A telek irányadó szabályozással érintett terület részét a beépítettség számítása során figyelmen kívül kell hagyni. Meglévő épület a telek irányadó szabályozással érintett területén nem bővíthető. Az övezetben előírt előkert méretébe az irányadó szabályozással érintett terület nem számítható bele. A tervezett telekalakítást legkésőbb a közterület kialakításáig végre kell hajtani. Az irányadó szabályozási vonallal határolt közterületek határa a szabályozási terv módosítása nélkül változtatható, de az ilyen közterület elhagyása, törlése csak a szabályozási terv módosításával lehetséges

2. irányadó telekhatár: az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, jelen rendelet övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.

3. telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)

4. telekszélesség: A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

II. fejezet

A terület-felhasználás rendszere és a terület-felhasználás általános követelményei

3. Szabályozási elemek, övezeti besorolások, a telekalakítás szabályai

3. § (1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
- az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
 - a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
 - a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
 - építési övezet, övezet határa
 - beépített és beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területek határa
 - 10 éven túli (távlati) szabályozási vonal
 - telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
 - építési hely határa
 - építési vonal
 - beültetési kötelezettség határa
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek és az irányadó telekhatár.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek betartása a megengedett eltérésekkel történhet.
- (5) A TH-11-02-08 munkaszámú tervdokumentáció SZT-1/É része jelen rendelet **1. melléklete**.
- (6) A TH-11-02-08 munkaszámú tervdokumentáció SZT-1/D része jelen rendelet **2. melléklete**.
- (7) A TH-11-02-08 munkaszámú tervdokumentáció SZT2 része jelen rendelet **3. melléklete**.
- (8) A rendelet 1. mellékletében, 2. mellékletében, 3. mellékletében a 'K' jel a kialakult állapotot vagy a kialakult méreteket jelenti (pl. közlekedési területek kialakult szabályozási szélessége).
4. § A szabályozási és övezeti terv a tervezési területet a **4. mellékletben** szabályozott övezetekre bontja.
5. § A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak megfelelően végezhető.
6. § A rendelet 1. mellékletében, 2. mellékletében, 3. mellékletében irányadó telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.
7. § Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek, azonban azon telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.
8. § A település területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki.
9. § Lakóterületeken belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.
10. § A település közigazgatási területén belül építési munkát végezni a vonatkozó jogszabályban felsoroltak szerint kell.

4. A létesítmények elhelyezésének és kialakításának szabályai

11. § Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
12. § Azokon a területeken, amelyekben a rendelet 1. mellékletében, 2. mellékletében, 3. mellékletében építési hely határát jelölnek meg, épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.
13. § Azokon a területeken, amelyeken a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerthi méretek betartásával kell meghatározni.
14. § (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli az alábbi módon kell az épületeket elhelyezni:
- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,
 - dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,

- c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,
 - d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron
 - (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.
15. § Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.
16. § Azokon a helyeken, ahol a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete 10 éven túli szabályozási vonallal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.
17. § A vonatkozó jogszabályban meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.
18. § Azokon a területeken, ahol a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete mély fekvésű területek határát jelöli, a további rendezési tervmódosításokhoz a beépítések feltételeként területismertető mérnökgeológiai szakvéleményt kell készíteni.

5. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

19. § Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg jelen rendelet közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
20. § Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
21. § Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
22. § Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az építménymagasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
23. § Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben esetleg kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásokban rögzített, a beépítéshez szükséges minimális telekméretekhez a telek még beépíthető. Új telekosztást csak a minimális a telekalakításhoz szükséges méretek betartásával lehetséges végezni.
24. § Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, eltérő területfelhasználás határától maximálisan 20 méter eltérés engedélyezett.
25. § Kialakult állapot esetén a zártosorú beépítésű részekben tekintettel a hagyományos épület-elhelyezésre, vagy utcaképre, és amennyiben azt a szabályozási terv övezeti előírásai szükségessé teszik a vonatkozó jogszabály szerinti épületek közötti legkisebb távolság csökkenthető, de az nem lehet kisebb 1 m-nél.
26. § (1) Zártosorú beépítés esetén az épület mélysége az alábbiak szerint alakulhat:
 - a) általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, vagy
 - b) legfeljebb 25 m az övezeti előírások keretei között(9) Az épület hátsókerti építési határvonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési határvonalától. A beforduló udvari szárny elhelyezése oldalhatáron állóan a kialakult beépítésnek megfelelően lehetséges.
27. § (1) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- (2) Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- (3) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon. Zártosorú beépítés esetén a tető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek tűzfalainak felületét, hajlásszöge megközelítően legyen azonos a takarandó tűzfalak oromvonalának hajlásszögével.

28. § A lakóterületeken belül a 12 m-nél kisebb telekszélességű, a 25 m-nél kisebb telekmélységű telkek nem építhetők be. Beépítésük csak az övezetben szereplő minimális telekméretek alapján kialakított paraméterek esetén lehetséges.

6. A közművekre vonatkozó rendelkezések

29. § A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
30. § A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
31. § Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
32. § Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
33. § Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
34. § Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
35. § A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
36. § Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
37. § A település központjában vagy az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
38. § A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén vagy a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.
39. § Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendőek.
40. § Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
41. § Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
42. § A nagy-középnymású gázvezeték mentén a tengelytől mért 10 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
43. § Középnymású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
44. § (1) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
(2) A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
45. § (1) Táv és hírközlési antenna csak elvi építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
(2) Az optikai kábelek mentén a tengelytől mért 100 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
(3) A mikrohullámú hálózat mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
46. § Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
47. § A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.
48. § Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, vagy meglévő közterületek felújításánál a megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

III. FEJEZET

Az épített környezet védelmére vonatkozó követelmények – táj és településkép védelem

49. § Az új beépítésű részeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
50. § (1) Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon.
(2) Utcaszakaszként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.
(3) Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen.
51. § A település területén a beépítésre szánt területeken belül a gazdasági területeket kivéve a tetőfedés színeként a piros és barna szín árnyalatai alkalmazhatók. Más szín magas tetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható.
52. § A település területén a beépítésre szánt területeken tetőfedés anyagaként természetes színű fémlemez fedés alkalmazható.
53. § Zárt sorú beépítésű vegyes területeken építési telkenként utcafronton legfeljebb egy maximum 4 m széles és 4,50 m magas gépjárműforgalmi bejárat létesíthető. A hagyományos kocsni áthajtó jellegű garázsbejáratokat továbbra is az eredeti állapotában kell fenntartani.
54. § A tervezési területen az épületek részleges homlokzati felújítása csak teljes utcai homlokzatonként megengedett.
55. § Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az építési engedély megadását az elsőfokú építési hatóság a településképhez vagy a környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításához kötheti.
56. § A településkép védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.
57. § Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.
58. § (1) A tervezési területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.
(2) Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvását biztosítani kell.
(3) A területen megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az építési törvény szerinti esetekben kell intézkedni.
(4) A növényzet visszapótlásának mértéke engedély alapján kivágott illetve természetes módon elpusztult fa esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott vagy elpusztított növényzet esetén annak törzsátmérő egyenértékének kétszerese.
(5) A meglévő növényzet védelme érdekében az építési hatóság az elvi építési és építési engedélyben az építmény helyét a telken belül meghatározhatja.
(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok elhelyezhetőségének elsőbbséget kell biztosítani.
(7) A település területén lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelület tervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.
59. § A közigazgatási területen belül torony jellegű építmény (szélkerék, kémény adótorony, kilátó, siló reklámtorony) piros festéssel nem készülhet.
60. § A többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati zöldfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe a hatályos kormányrendelet szerint lehetséges.

IV. FEJEZET

Környezet- és természetvédelmi követelmények

7. Levegőtisztaság védelem

61. § Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.
62. § A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

8. Zaj- és rezgésvédelem

63. § (1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- a) Kertvárosias és falusias lakóterület : 2. terület-felhasználási kategória
 - b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
 - c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
64. § (1) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- a) Kertvárosias és falusias lakóterület : 2. terület-felhasználási kategória
 - b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
 - c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
65. § (1) A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- a) Kertvárosias és falusias lakóterület : 2. terület-felhasználási kategória
 - b) Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
 - c) Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.

9. A föld védelme

66. § (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
67. § (1) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.
- (2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
68. § A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
69. § Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

10. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

70. § A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
71. § A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.
72. § A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.
73. § A használt és szennyvizek kibocsátási határértégeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló hatályos jogszabály rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe a vonatkozó jogszabály szerinti 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.
74. § Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
75. § Húsz vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
76. § A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.
77. § Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

11. Egyéb környezetvédelmi követelmények

78. § A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.
79. § A település 1000 méteres védőtávolságán belül hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) vagy más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.

12. Természetvédelem

80. § A természeti területeket és az országos ökológiai hálózat területeit a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete tartalmazza.
81. § A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.

V. FEJEZET

Egyes építményszíntípusokra vonatkozó sajátos követelmények

13. Pavilon jellegű építmények

82. § Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.
83. § Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagylalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása vagy turisztikai információ-szolgáltatás lehet.
84. § Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterület-alakítási terv készítése nem szükséges.

14. Reklámberendezések, hirdetések, cégerek, díszvilágítás

85. § (1) A település területén óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.
- (2) Közterület felett kifeszített, vagy épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, vagy nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.
- (3) Épületen maximum 2 m² felületű reklám helyezhető el. A belterületi lakó övezetek határához 100 m-nél közelebb reklámtorony nem helyezhető el.
- (4) Közparkban önálló reklámberendezés nem helyezhető el.
- (5) Az építési engedély alapján létesíthető ponyva és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága a környezetet ne zavarja
- (6) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (7) Védett területen belül épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő reklámberendezés létesíthető.
86. § Közterületen kihangosított reklám közreadása csak a közterület és a magánterület használatát nem zavaróan, a jogszabályban előírt környezeti és beltéri zajhatárértékeket betartva történhet.
87. § (1) Az építési engedély alapján létesíthető díszvilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.
- (2) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz-, vagy díszvilágításhoz.

15. Kerítések

88. § A tervezési területen kerítés az OTÉK 44. § alapján létesíthető.
89. § Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.
90. § (1) A telek közterületi határvonalán tömör kerítés létesítendő, ha az utcában kialakult utcaképhez való illeszkedés ezt megköveteli. Magasságát a szomszédos meglévő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni. Egyéb helyen a telek közterületi határvonalán áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal. Áttört kerítéshez maximum 50 cm magas tömör lábazat építhető.
- (2) A telek oldalsó és hátsó határán tömör, vagy áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal.

16. Állattartás céljára szolgáló épületek

91. § Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél az irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben határozza meg.

17. Egyéb épületek, építmények

92. § Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (jármútároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.
93. § Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
94. § Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemén kívüli időben a területről el kell távolítani.
95. § A település belterületi meglévő és tervezett lakóövezeteitől számított 100 m-en belül adó, - átjátszó torony nem helyezhető el.

VI. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre szánt területek

18. Beépítésre szánt területek

96. § (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
97. § (1) A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja
a) SZ: szabadon álló,
b) O: oldalhatáron álló
c) Z: zárt sorú
(2) Épületek elhelyezése:
a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknak egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
b) új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása az OTÉK 35-36. §. -ban foglaltak figyelembe vételével történhet.
(3) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Zárt sorú beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület oldalhatáron állóként is elhelyezhető.
98. § Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály¹⁷ által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.
99. § Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként a rendelet mellékletei összesítik.

19. Lakóterületek

100. § A lakóterületek övezeti tagolását a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete tartalmazza.

20. Kisvárosias lakóterületek

101. § (1) A kisvárosias lakóterület a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el, jelen § (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkoló terület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő.
102. § A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet szabályainak figyelembe vételével.
103. § A kisvárosias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
104. § A kisvárosias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
105. § A kisvárosias lakóterületen a részletes övezeti előírásokat a rendelet **5. melléklete** tartalmazza.

21. Kertvárosias lakóterületek

106. § A kertvárosias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
107. § A kertvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
108. § (1) A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.
- (2) Kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs vagy önálló garázs két jármű feletti célra.
109. § A kertvárosias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
110. § A kertvárosias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
111. § A kertvárosias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.
112. § A kertvárosias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.
113. § A kertvárosias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat a rendelet **6. melléklete** tartalmazza.

22. Vegyes területek - Településközpont vegyes területek

114. § A 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.
115. § (1) A településközpont vegyes területen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el, a jelen § (2) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint termelő kertészeti építmény.
- (3) Településközpont vegyes területen belül 500 m²-nél kisebb építési telken maximum kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az (5) bekezdés szerinti gépjármű-elhelyezési igénynél 30 %-kal több parkolót alakítanak ki a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, a rendeltetési egységek száma eggyel növelhető.

116. § A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet szabályainak figyelembe vételével.
117. § A településközpont vegyes területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
118. § A településközpont vegyes területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a jelen rendelet 59.-79 § szerint kell alkalmazni.
119. § A településközpont vegyes területen a részletes övezeti előírásokat a rendelet **7. melléklete** tartalmazza.

23. Gazdasági területek

120. § (1) A közigazgatási területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket az alábbi területekre bontja:
- a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági
 - b) ipari gazdasági:
 - ba) egyéb ipari
- (2) Általános esetben a G_{ksz} jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági - övezetekben az előírt maximális átlagos építménymagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.
121. § A gazdasági területek övezeti tagolását a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete tartalmazza.

24. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

122. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
123. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, a rendelet 8. melléklete előírásainak figyelembe vételével.
124. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
125. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
126. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. § szerint kell alkalmazni.
127. § A G_{ksz} jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
128. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete által jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
129. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **8. melléklete** tartalmazza.

25. Ipari gazdasági területek

130. § Az ipari gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, a rendelet **9. melléklete** előírásainak figyelembe vételével.
131. § Az ipari gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 §. alapján kell teljesíteni.
132. § Az ipari gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
133. § Az ipari gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
134. § (1) A G_{ipe} - egyéb ipari gazdasági terület – olyan gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

- (2) A G_{ipe} jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
135. § Az ipari gazdasági területeken a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete által jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
136. § Az ipari gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **9. melléklete** tartalmazza.

26. Beépítésre szánt különleges területek

137. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.
- (2) A tervezési területen belül a szabályozási tervek építési sajátosságainak megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területeket határozza meg:
- a) K-sp Sport-szabadidős terület
 - b) K-lt Lovas telep
 - c) K-mü Mezőgazdasági üzemi terület
138. § A különleges területek övezeti tagolását a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete tartalmazza.

27. Különleges sport- és szabadidős területek

139. § (1) A sport- és szabadidős területen a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A K sp-1 területen jelen § (1) bekezdésében említetteken túl vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú épület is elhelyezhető a rendelet 10. mellékletében foglaltak figyelembe vételével.
140. § A sport- és szabadidős területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően alapján kell teljesíteni.
141. § A sport- és szabadidős területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
142. § A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
143. § A sport- és szabadidős területeken a rendelet 1. mellékletében, 2. mellékletében, 3. mellékletében jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét vagy fát) kell telepíteni.
144. § A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **10. melléklete** tartalmazza.

28. Különleges lovas telep

145. § (1) A lovas telep területen a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A Klt területen jelen § (1) bekezdésében említetteken túl vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú épület is elhelyezhető a rendelet 11. mellékletében foglaltak figyelembe vételével.
146. § A lovas telep területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően alapján kell teljesíteni.
147. § A lovas telep területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
148. § A lovas telep területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
149. § A lovas telep területen a rendelet 1. mellékletében, 2. mellékletében, 3. mellékletében jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét vagy fát) kell telepíteni.

150. § A lovas telep területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **11. melléklete** tartalmazza.

29. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

151. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el a rendelet 6. melléklete előírásainak figyelembe vételével.
152. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 §. alapján kell teljesíteni.
153. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
154. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 57.-79. § szerint kell alkalmazni.
155. § A $K_{mü}$ jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
156. § A $K_{mü}$ jelű övezetekben, lakóépület esetében az épület maximum 25 m² nettó hasznos alapterülettel növelhető, a meglévő tetőtér beépíthető.
157. § A $K_{mü}$ jelű övezetekben, önálló lakó rendeltetési egységek száma nem növelhető.
158. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a részletes övezeti előírásokat rendelet **12. melléklete** tartalmazza.

VII. Fejezet

Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területek

30. Közlekedési területek

159. § A közlekedési területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák valamint ezek csomópontjai tartoznak.
160. § (1) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, valamint az út mintakeresztmetszelvek tartalmazzák.
(2) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, vagy növényzet telepíthető.
161. § Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
162. § Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
163. § A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.
164. § A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
165. § Az útkeresztvezdésekbekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
166. § A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
167. § A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.

168. § A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztszetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
169. § Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányának tengelyétől számított 50 m-en belül épület, építmény csak a vonatkozó egyéb jogszabályoknak megfelelően, a vasút kezelőjének és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával helyezhető el.
170. § Országos közforgalmú vasútvonal keresztezése és megközelítése a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges.
171. § A tervezési területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:
- | | |
|---|--------|
| a) országos mellékút | KÖuOM |
| b) települési gyűjtőút | KÖuGY |
| c) településközi út | KÖuT |
| d) kiszolgáló út, lakóút | KÖu |
| e) közlekedési területen belüli zöldfelület | KÖ uZ |
| f) korlátozott forgalmú közlekedési terület | KÖ uk |
| g) gyalogos közlekedési terület | KÖuGYA |
| h) kötöttpályás közlekedési terület (vasút) | KÖkV |
| i) magánút | Kömn |
172. § A közlekedési területek övezeti tagolását a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete tartalmazza.
173. § A tervezési területen lévő utak tervezési osztályba sorolása és szabályozási szélességét a rendelet **13. melléklete** tartalmazza.
174. § A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

31. Különleges területek

175. § A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.
176. § A tervezési területen belül a szabályozási tervek építési sajátosságainak megfelelően következő beépítésre nem szánt különleges területeket határozza meg:
- | | |
|-----------|-------------------------------|
| a) Kk-t | Temető |
| b) Kk-re | Rekultiválandó szennyvíztelep |
| c) Kk-lt | Lovas telep |
| d) Kk-arb | Arborétum |
| e) Kk-e | Egyéb |

32. Különleges temető területek

177. § A temető területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.
178. § Az övezet részletes előírásait a **14. melléklet** tartalmazza.
179. § Az övezetben magas tetős épület helyezhető el.
180. § A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen.
181. § A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.
182. § A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály betartása kötelező.
183. § A temető területén, található meglévő fasorokat meg kell tartani és gondoskodni kell azok megújításáról.

33. Különleges rekultiválandó szennyvíz telep területe

184. § A különleges rekultiválandó volt szennyvíztelep területén a rekultivációs tevékenységen kívül más tevékenység nem végezhető. A rekultivációs tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló létesítményeken kívül épület, építmény a területen nem létesíthető.
185. § Az övezet részletes előírásait a 15. melléklet tartalmazza.

34. Különleges lovastelep területe

186. § A lovastelep területén épület nem helyezhető el. A lovassport tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló építményeken kívül épület nem létesíthető.
187. § Az övezet részletes előírásait a 16. melléklet tartalmazza.

35. Különleges arborétum területek

188. § Az arborétum területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.
189. § Az övezet részletes előírásait a 17. melléklet tartalmazza.

36. Különleges egyéb területek

190. § A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény helyezhető el.
191. § Az övezet részletes előírásait a **18. melléklet** tartalmazza.

37. Zöldterületek

192. § A tervezési területen belül zöldterület az állandó növényzettel fedett (Z_{kp}Közpark) területe.
193. § Az övezet részletes előírásait a **19. melléklet** tartalmazza.
194. § A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, vagy a fenntartást szolgáló létesítmények.
195. § Közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
196. § A zöldterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el.

38. Erdőterületek

197. § Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Ev Védő erdő
 - b) Eg Gazdasági erdő
 - c) Ekj Közjóléti erdő
198. § Az övezet részletes előírásait a **20. melléklet** tartalmazza.
199. § Védő erdő övezetben (Ev) épületek nem helyezhetők el. Az övezetben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, megújuló energiaforrások műtárgyai kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.
200. § A gazdasági erdő övezetben (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, a terület

- fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.
201. § A gazdasági erdő területeken (Eg) épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
202. § Az erdőterületeken kizárólag áttört kialakítású, vadvédelmi kerítés létesíthető.
203. § Közjóléti erdőterületen (Ekj) egészségügyi-szociális, turisztikai valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló épületek helyezhetők el.

39. Mezőgazdasági területek általános előírásai

204. § A mezőgazdasági területen elsődlegesen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények valamint lakóház helyezhetők el.
205. § A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat, a történelmi borvidéki jelleg megőrzése és a táji, természeti értékek védelme érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)
206. § A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
207. § Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.
208. § A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

40. Általános mezőgazdasági terület

209. § Általános mezőgazdasági területen (Má övezetben) amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi lakófunkciót is szolgáló épület elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 300 m² lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
210. § Az övezet részletes előírásait a **21. melléklet** tartalmazza.
211. § Általános mezőgazdasági területen (Má övezetben) több telekből álló birtoktest kialakíthatása esetén birtokközpont kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (3%) a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetés-szerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető.
212. § A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényzav (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
213. § Általános mezőgazdasági területen (Má övezetben) az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
 - építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.
214. § Kerítés kizárólag fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból építhető. Tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.

41. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet

215. § A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mko) az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében, továbbá valamilyen okból korlátozottan hasznosítható mezőgazdasági területek tartoznak.
216. § A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Mko-1 övezet: az országos ökológiai hálózat mezőgazdasági területei
 - b) Mko-2 övezet: szélerőmű parkok területei
 - c) Mko-3 övezet: rekultiválásra kerülő ülepítő tavak területei
217. § Az övezet részletes előírásait a 22. melléklet tartalmazza.
218. § Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki, lakóépület nem helyezhető el.
219. § Az Mko-1 övezet területén —az országos ökológiai hálózat mezőgazdasági területein—:
- a) nem folytatható olyan tevékenység, vagy nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
 - b) a gyepterületek, ligetek, fásportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
 - c) átjátszó állomás nem helyezhető el, energia és hírközlő vezetékek terep-szint alatt helyezhetők el.
 - d) az övezet területén lehetőség szerint extenzív jellegű, természet-, vagy környezetkímélő gazdálkodás folytatandó.
220. § Mko-2 övezetbe a már működő —071 hrsz. —és tervezett szélerőmű parkok —075/1, 071, 079 és 0101 hrsz. — területei tartoznak
221. § Az Mko-2 övezet területén —szélerőmű parkok területei az országos ökológiai hálózat mezőgazdasági területein—:
- a) építmények a szélerőművek hatásait figyelembe véve helyezhetők el.
 - b) szélerőmű a lakó- és vegyes területektől az 5 h m, a gazdasági területektől a 3 h m védőtávolság betartásával helyezhetők el (h=a teljes toronymagasság a lapáttal együtt). szem előtt kell tartani.
222. § Széltornyok az alábbi előírások betartásával helyezhetők el (h = a teljes toronymagasság (torony+lapát) m-ben):
- a) a belterület és a beépített és beépítésre szánt területek határától a széltornyok minimális távolsága: 5 h lehet,
 - b) gazdasági (ipari, zavaró ipari és kereskedelmi szolgáltató) területek határától vagy a közigazgatási határtól a széltornyok minimális távolsága: 1 h lehet,
 - c) nagynyomású gázvezeték, nagyközép nyomású gázvezeték védőtávolságától a széltornyok minimális távolsága: 1 h lehet,
 - d) 120 Kv-os és 20 kV-os elektromos távvezeték védőtávolságától a széltornyok minimális távolsága: 1 h lehet,
 - e) mikrohullámú jeltovábbítás tengelyétől a széltornyok minimális távolsága: 100 m.
 - f) az erdőterületek szélétől a széltornyok minimális távolsága: 25 m.
223. § Mko-3 övezetbe azon hígtrágya ülepítő tavak területei tartoznak —Darányi major sertéstelep és a Bikarét major sertéstelepek volt hígtrágya ülepítő tavai—, amelyek rekultivációt követő hasznosítása gyepgazdálkodás.
224. § Mko-3 övezetben:
- a) kizárólag a rekultiváció elvégzéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el,
 - b) épületek nem helyezhetők el,
 - c) az övezet területén a művelési ág kizárólag gyep művelési ágra változtatható.

42. Vízgazdálkodási területek

225. § A vízgazdálkodási területekbe a vízfolyások medre és partja, holtágak, a nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
226. § A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) V-1 övezet: vízfolyások övezete
 - b) V-2 övezet: állóvizek övezete
227. § A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály előírásainak megfelelően lehet.
228. § A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a fenti jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben lehet.
229. § Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban meghatározott védősávján belül épület építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

230. § (1) Ez a rendelet a kihirdetésétől számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Bábolna Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2002. (V. 30.) sz. rendelete.

dr. Horváth Klára
polgármester

Kocsis Gábor
jegyző