

ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
16/2007.(XII.20.) ÖK. rendelete
a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Almásfüzitő Község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bek. a) pontja és 7.§.(3) bek. c) pontja értelmében, a törvény 8.§-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével, Almásfüzitő Község Önkormányzatának 96/2007.(XII.18.) sz. képviselő-testületi határozatával jóváhagyott településszerkezeti terve mellett az alábbi rendeletet alkotja és elfogadja a rendelet mellékleteit képező belterületi és külterületi szabályozási tervet.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya

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

2. §

A rendelet alkalmazása

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

3. §

Szabályozási elemek

- (1) A belterületi szabályozási tervlapokon kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:
 - a) *Kötelező szabályozási elemek:*
 - kötelező szabályozási vonal,
 - kötelező építési vonal,
 - építési hely határa,
 - építési övezet, övezet határa,
 - építési övezetre vonatkozó beírások,

- belterületi határ, beépítésre szánt/nem szánt területek határa,
- továbbtervezést igénylő területek határa,
- védőtávolságok határa,
- beültetési kötelezettségű területek határa.

b) Irányadó szabályozási elemek:

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

(2) A külterületi szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemei:

a) Kötelező szabályozási elemek:

- szabályozási vonal
- területfelhasználási egységek határa
- építési övezetek, övezetek határa
- építési övezetek, övezetek jele
- az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírások: kialakítható legkisebb telekterület, beépíthető legkisebb telekterület, beépítési mód, a beépítettség legnagyobb mértéke, megengedett legnagyobb építménymagasság
- a belterület-bővítés határa
- készítendő szabályozási terv határa.

b) Az irányadó szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfásítás) vonatkoznak.

- (3) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása kizárólag a szabályozási terv módosításával történhet.
- (4) A szabályozási tervekben jelölt telekhatárokat a kitűzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni.
- (5) A továbbtervezést igénylő területek, területrészek határát a szabályozási tervlapon a „készítendő szabályozási terv határa” jelzésű vonal tünteti fel.

4. §

A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe **beépítésre szánt** és **beépítésre nem szánt** területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre **(övezetekre)** tagozódik:
- a) lakóterület:
- nagyvárosias,
 - kisvárosias,
 - kertvárosias,
 - falusias,
- b) vegyes terület:
- településközpont,

- c) gazdasági terület:
 - kereskedelmi szolgáltató,
 - ipari,
 - d) különleges terület:
 - sportterület,
 - temető,
 - rekreációs terület,
 - gátórház és létesítményeinek területe,
 - megújítható energiaforrás területei.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a) közlekedési és közműterület:
 - közúti,
 - kötöttpályás,
 - vízi,
 - b) zöldterület:
 - zöldterület,
 - c) erdőterület:
 - védelmi,
 - gazdasági,
 - d) mezőgazdasági terület:
 - kertes,
 - általános,
 - e) vízgazdálkodási terület:
 - vízfolyások területe,
 - hullámtéri terület,
 - hullámtéri galériaerdő területe,
 - árvízvédelmi töltés területe.

5. §

A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről - igény esetén - a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó jogszabályokban (1.sz. függelék 1.pont) foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, építési övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.
- (3) Belterületbe vonásra javasolt terület (a szabályozási terv szerinti lehatárolással):
 - a Nagykolóniához nyugaton csatlakozó tervezett kertvárosias lakóterület,
 - a volt Timföldgyár területéhez nyugaton csatlakozó tervezett különleges terület (megújítható energiaforrások építményeinek területe).
- (4) Belterületből való kicsatolásra javasolt terület:
 - a Nagykolónia sporttelepe, garázstelep és az árvízvédelmi töltés közötti belterület-rész (kiskertek területe).

II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

6. §

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. Almásfüzitő lakóterületei a **nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias, valamint a falusias lakóterület** építési övezetbe sorolandók, a belterületi szabályozási tervlapok szerint.
- (2) A lakóterületeken a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 2.pont) előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben kell elhelyezni.
 - a) Az építési engedély feltétele az adott létesítményhez a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 3.pont) és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte tervi szinten.
- (3) A lakóterületeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kézműipari, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (4) A gyermekintézmények telkétől számított 50,0 m-en belül haszonállattartás nem engedélyezhető.
- (5) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan nem engedélyezhető.
- (6) 16 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető (kivéve: csoportos beépítési mód esetén).
- (7) Az előkert méretét egyéb előírás hiányában a kialakult beépítéshez igazodóan, újonnan kialakítandó lakóterületeknél pedig a szabályozási tervlapokon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (8) A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak.
- (9) Családi házas beépítésű lakóterületeken a gépkocsi-elhelyezést (lakóépületeknél) az épületeken belül, vagy a hátsókertben, az épület takarásában kell biztosítani. Terepszint alatti építmény a lakóövezetekben elhelyezhető, a maximális beépíthetőség mértékéig.
- (10) Azon építési övezetekben, melyekben kerítés építése engedélyezhető, az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas, áttört kialakítású lehet. Saroktelek esetén a saroktól mért 2-2 m-ig zárt kerítés nem építhető. Az utcai kerítéssel egybeépítve legfeljebb 2 m²-es tároló létesítése engedélyezhető. Az építési övezetekben a hátsókertben elhelyezhetők továbbá kerti építmények (fedett, nyitott, maximum 20 m² területű építmények), valamint medence (a telekhatároktól legalább 3-3 m távolságra).
- (11) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű *meglévő* telek is beépíthető (már beépült telek esetén a jelenlegi beépítés mértékéig), az építési övezetre előírt egyéb előírások betartásával.
- (12) Lakóterületen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) Az egyes telkek területének minimális zöldfelületi borítottságát az egyes lakóövezetek részletes előírásai tartalmazzák.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

7. §

Nagyvárosias lakóterület építési övezete (Ln)

- (1) Az Ln-K jelű nagyvárosias lakóterület a Verő Imre körút melletti többlakásos, 12,5 m épületmagasságot meghaladó tömbházak együttesét magába foglaló, kialakult beépítésű terület. Újabb épület, építmény elhelyezése, továbbá kerítés építése az építési övezetben nem engedélyezhető. Melléképítmények közül elhelyezhetők az alábbiak:
- közműcsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, továbbá
 - építménynek nem minősülő utcabútorok, köztéri szobrok.
- (2) A meglévő lapostetős lakóépületekre magastető-ráépítés csak tanulmányterv elkészítése és az építési hatóság által történő elfogadása után, annak megfelelően engedélyezhető.

8. §

Kisvárosias lakóterületek építési övezetei (Lk1 - Lk5)

- (1) A kisvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhetők még: a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmény. Az Lk1, Lk2 és Lk3 jelű építési övezetekben a melléképítmények közül elhelyezhetők az alábbiak:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, továbbá
 - építménynek nem minősülő utcabútorok, köztéri szobrok.
- (2) A kisvárosias lakóterület építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,0.

- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max.építm. mag. (m)
Lk1	K	K	K	40	K	10,5
Lk2	K	K	K	40	K	12,5
Lk3	2000	25	30	30	SZ	10,5
Lk4	K	K	40	25	Ikr	6,0
Lk5	180	6	40	20	CS	6,0

SZ: szabadonálló, Ikr: ikres, CS: csoportos, K: kialakult állapot

- (4) Az Lk1 és Lk2 jelű kialakult beépítésű építési övezetben a meglévő lapostetős lakóépületekre magastető-ráépítés (tetőtérbeépítés), valamint az épületek homlokzati jellegét jelentősen megváltoztató beavatkozás csak a Középülettervező Rt. által készített „Nagykolónia A,B,Bs,C és M jelű épületek emeletráépítése” c. tanulmány-terve szerint engedélyezhető.
- Az Lk3 jelű építési övezetben többlakásos, magastetős lakóépületek építése engedélyezhető, 35-45° közötti tető-hajlásszöggel, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési helyeken belül, az építési övezet *egészére* kiterjedő, legalább elvi építési engedélyezési terv szintű beépítési, építészeti koncepció alapján.
- (5) Az Lk1, Lk2 és Lk3 jelű építési övezetben kerítésépítés nem engedélyezhető.
- (6) A kisvárosias lakóterületen belül a zöldfelületek kialakítására a következő előírások vonatkoznak:
- a) A telken belüli parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
 - b) A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos, vagy szilárdított burkolattal - pl. gyephézagos betonburkolat, kavics stb. - ellátott parkolófelület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
 - c) Az építési övezetben zöldfelületek átalakítása kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet. Épületek átépítése, új épület építése esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A Kertépítészeti tervnek legalább favédelmi tervet, kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

9. §

Kertvárosias lakóterületek építési övezetei (Lke1 - Lke5)

- (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetein belül elhelyezhető épületek:
- az Lke1 jelű építési övezetben: maximum 4, *kivételesen 6* lakásos lakóépület,
 - az Lke2 és Lke3 jelű építési övezetben: maximum 2 lakásos lakóépület,
 - az Lke4 jelű építési övezetben: maximum 4 lakásos lakóépület,
 - az Lke5 jelű építési övezetben: maximum 2 lakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek (Lke2, Lke3, Lke4, Lke5),
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek (Lke2, Lke3, Lke4, Lke5).
- Kivételesen elhelyezhető:*
- sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, illetve egyéb gazdasági építmény.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 0,6.

(3)

A kertvárosias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max.építm. mag. (m)
Lke1	2000 (K)	K	30	50	SZ	6,0
Lke2	1500 (K)	K	30	50	Ikr	6,0
Lke3	1500 (K)	K	30	50	SZ	6,0
Lke4	1500	25	30	50	SZ	4,5
Lke5	800	16	30	50	O	4,5

SZ: szabadonálló, O: oldalhatáron álló, Ikr: ikres, K: kialakult állapot

- (4) Az építési övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.
- (5) Az Lke1 jelű építési övezetben lévő 4 lakásos lakóépületek alapterületi bővítése az előkertben, az eredeti falsíktól számított 4,5 m-ig engedélyezhető, egységesen (minden lakás esetében megegyező módon).
- (6) Az Lke1, Lke2, és Lke3 jelű építési övezetek telkein „melléképületek” elhelyezése nem engedélyezhető. Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - kerti lugas, valamint
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- (7) Az Lke4 és Lke5 jelű építési övezetekben „melléképületek” (1.sz. függelék 5.pont) elhelyezése engedélyezhető, a „főépület” (1.sz. függelék 6.pont) takarásában (a hátsókertben), 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat, garázst a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de annak bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a „főépület” 50 %-a. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” hasonlóan, hagyományos szerkezettel és kialakítással (1.sz. függelék 7.pont) építendőek. Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (8) Az Lke1, Lke2, Lke3 és Lke4 jelű építési övezetekben haszonállattartás nem engedélyezhető. Az Lke5 jelű építési övezetek közül a Fő út melletti terület építési telkein állattartás céljára szolgáló építmény építése a telekterület 5 %-ának mértékéig engedélyezhető (a maximális beépíthetőségén belül).

10. §

Falusias lakóterületek építési övezetei (Lf1 – Lf3)

- (1) A falusias lakóterület építési övezetein belül elhelyezhető épületek:
- az Lf1 és Lf2 jelű építési övezetben: maximum 2 lakásos lakóépület,
 - az Lf3 jelű építési övezetben: maximum 6 lakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek (Lf1, Lf2, Lf3),
 - igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek (Lf1, Lf2, Lf3),
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A falusias lakóterület építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 0,5.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max.építm. mag. (m)
Lf1	800	16	30	40	O	4,5
Lf2	1200	16	30	40	O	4,5
Lf3	3000 (K)	K	30	40	SZ	7,5

SZ: szabadonálló, O: oldalhatáron álló, K: kialakult állapot

- (4) Az építési övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.
- (5) Az építési övezetekben „melléképületek” elhelyezése engedélyezhető, a „főépület” takarásában (a hátsókertben), 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánház, garázst a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. „Melléképületet” a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 8.pont) hátsókertre vonatkozó előírásai szerint kell elhelyezni. Az Lf1 és Lf2 jelű építési övezetben kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de annak bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépület 50 %-a. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” hasonlóan, hagyományos szerkezettel és kialakítással (1.sz. függelék 7.pont) építendőek. Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (6) Az Lf1 és Lf2 jelű építési övezetek építési telkein állattartás céljára szolgáló építmény építése a telekterület 5 %-ának mértékéig engedélyezhető (a max. beépíthetőségen belül).

11. §

Településközpont vegyes terület (Vt1 – Vt4)

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen hatályos jogszabály (1.sz. függelék 9.pont) figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény és terepszint alatti építmény is, legfeljebb a beépíthetőség mértékéig.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke:

Vt1: 1,0; Vt2: 1,5; Vt3: 1,5; Vt4: 1,8.

- (3) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max.építm. mag. (m)
Vt1	K	K	25 (K)	40	K	7,5
Vt2	K	K	60 (40)	20	K	9,0
Vt3	K	K	40	20	K	15,0
Vt4	400	18	60	20	SZ	7,5

SZ: szabadonálló, K: kialakult állapot

- (4) A Vt1 jelű építési övezetben elsősorban oktatási és egészségügyi létesítmények találhatók. Esetleges bővítésük a kialakult állapothoz igazítandó.
- (5) A Vt2 és Vt3 jelű építési övezetben igazgatási, iroda, továbbá kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciójú létesítmények találhatók, illetve helyezhetők el, a kialakult állapothoz igazodó beépítési paraméterekkel. Ezen belül különösen fontos a Petőfi tér épületegyüttesénél, hogy az egységes építészeti megjelenést (magastető, homlokzati kialakítás vonatkozásában) megbontani nem szabad (lásd: 34.§ (4) bek.).
- (6) A Vt4 jelű építési övezetben elsősorban kereskedelmi, vendéglátó, valamint szolgáltató funkciójú létesítmények helyezhetők el, a szabályozási tervlapon lehatárolt építési hely területén belül.
- (7) Az építési övezetek telkein belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak.
- (8) A településközpont vegyes területeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó tevékenység folytatható.
- (9) Településközpont vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - b) A létesítendő parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.

- c) A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos, vagy szilárdított burkolattal - pl. gyephézagos betonburkolat, kavics stb. - ellátott parkolófelület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- d) Új közhasználatú építmények (pl. óvoda, iskola, szociális otthon, templom) kialakítása, illetve meglévő közhasználatú építmények átalakítása esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A Kertépítészeti tervnek legalább favédelmi tervet, kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, kitűzési tervet a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

11/A. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszl)

- (1) Az építési övezetben elsősorban nem jelentős zavaró hatású (a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó kibocsátású, nem nagy szállítási igényű, nem zajos és bűzös, porszenyeződést nem okozó) gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az építési övezetben elhelyezhetők még: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportlétesítmény. Az építési övezetben kivételesen elhelyezhetők a hatályos jogszabályban (1.sz. függelék 9.pont) előírtak figyelembe vételével egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, továbbá egyéb közösségi szórakoztató épületek is.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 2,0.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetének előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
Gkszl	3000	30	60	25	K	K

K: kialakult állapot

- (4) Az építési övezeten belül a melléképítmények közül a hatályos jogszabályban (1.sz. függelék 10.pont) felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) Az építési övezeten belül a tervezett építményeket a kialakult állapotnak megfelelő beépítéssel kell elhelyezni.
- (6) A kialakítandó létesítmények számára a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 2.pont) által előírt számú parkolóhelyet telken belül szükséges biztosítani.
- (7) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetében a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/4-ét boríthatják.
- b) Az építési övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani.

- c) Telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő.
- d) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltárási útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló), legalább egyoldali fasor telepítendő.
- e) A növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.
- f) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.
- (8) Az építési övezetben létesítmények a vonatkozó környezeti feltételek (27-32. §-ok) biztosítása esetén engedélyezhetők, illetve üzemeltethetők.

12. §

Ipari gazdasági terület (Gip1-Gip6)

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben (Gip1-Gip3,Gip5) elsősorban ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények (a hatályos jogszabály /1.sz. függelék 11.pont/ szerint), és az ezek működtetéséhez szükséges funkciójú építmények, a Gip4 jelű, jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület építési övezetben elsősorban energiatermelő létesítmények elhelyezése engedélyezhető. Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is kialakíthatók, elhelyezhetők továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (2) A Gip6 jelű jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület építési övezet a MOL Rt. területe, melyen belül a kőolajfinomító üzemi létesítményei helyezkednek el, a kialakult állapot szerinti beépítéssel. Újabb épület, építmény elhelyezésének igénye esetén a beépítés módját, a maximális építménymagasságot az illetékes hatóságok, szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével elsősorban a technológia határozza meg, a jogszabályi előírások betartásával. Az üzemi terület lakóterülettel határos, még be nem épített részén a telekhatártól számított minimum 10 m-es sávon belül újabb beépítés nem engedélyezhető, e terület beültetési kötelezettséggel szabadon tartandó.
- (3) Az ipari gazdasági terület építési övezeteiben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke:
- Gip1, Gip2: 1,5; Gip3, Gip5: 1,2; Gip4, Gip6: 1,0.
- (4) Az ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
Gip1	3000	30	50	25	K	K
Gip2	3000	30	50	25	SZ	30,0
Gip3	3000	30	40	30	SZ	20,0
Gip4	10000	50	30	40	SZ	30,0*
Gip5	3000	30	40	40	SZ	14,0*
Gip6	3000	30	30	40	K	K

SZ: szabadon álló beépítési mód K: kialakult állapot

*technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen építménymagasságú épületben nem fér el -, illetve építészeti hangsúlyképzés esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépíthető alapterület 50 %-ában eltérés engedélyezhető

- (5) A tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállóan, illetve a kialakult állapotnak megfelelő beépítési móddal kell elhelyezni.
- (6) Minden új létesítmény építésekor a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 2.pont) szerinti parkolóhelyeket és rakodóhelyeket kell megépíteni telken belül. A nem fedett parkolókat fásítani kell, a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 12.pont) előírása szerint.
- (7) Az ipari gazdasági területek építési övezeteiben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/4-ét boríthatják.
 - b) A gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén
 - az ipari gazdasági területen legalább 5 m széles, kivéve a Gip4 jelű építési övezetet, ahol 10 m széles védő zöld sáv telepítendő. A védő zöld sávot az oldal és a hátsókerthben háromszintű növényzetből (fásor alatta cserjesávval), az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) kell kialakítani.
 - c) A Szabályozási terven „Beültetési kötelezettség” jellel jelölt területeken többszintű (fák /lombkoronaszint/ alattuk cserjékkel együttesen), minden szinten záródó növényállományt képező zöldfelület telepítendő.
 - d) Telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő.
 - e) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltárási útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fásor telepítendő.
 - f) A növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.
 - g) Ipari gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kert*épít*észeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.
- (8) Az építési övezetekben létesítmények a vonatkozó környezeti feltételek (27-32. §-ok) biztosítása esetén engedélyezhetők, illetve üzemeltethetők.

13. §

Különleges terület (K)

- (1) A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:
- a) sportterület,
 - b) temető területe,
 - c) rekreációs terület,
 - d) gátórház és létesítményeinek területe,
 - e) megújítható energiaforrások építményeinek területe.

- (2) Az (1) bek. a-d) pontjai szerinti különleges területeken megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 0,2, az e) pont szerinti különleges területek közül a 19.§ (2) bekezdésének táblázata szerinti K-E2 jelű építési övezetben: 1,2.
- (3) A különleges területek - kivéve a gátórház és létesítményei, valamint a megújítható energiaforrás területei - közvetlen környezetében nagyobb közterületi parkolók kialakításáról gondoskodni kell.

14. §

Sportterület (K-SP)

- (1) A sportterület a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 10 % beépítettségéig az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a) sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda
 - b) sportpályák kiszolgáló létesítményei, pl.: öltözők, lelátók stb.
 - c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
 - d) a terület fenntartásához szükséges épület,
 - e) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.
- (3) Az építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.
- (4) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 10 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 10 m-re húzódik.
- (5) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) Az egyes telkek legalább 65 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - c) A zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 1 soros fasor, alatta cserjesávval telepítendő.
 - d) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.
 - e) A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gypes sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gypesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
 - f) Növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazandók.

15. §

Temető területe (K-T)

- (1) A temető területén a telkek legfeljebb 10 % beépítettségéig ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- (2) Az építmények maximális építménymagassága 5,5 m lehet.
- (3) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) Az egyes telkek legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) A temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényssáv (fasor alatta cserjesávval) telepítendő, ill. tartandó fenn.
 - c) A temető növénygyeदेinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa rossz egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
 - d) A temető területén 150 m²-ként legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.
- (4) Temető átépítése, bővítése, új temető kialakítása kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet. (A kertépítészeti terv munkarészei: favédelmi terv, tereprendezési terv, kertrendezési terv, növénykiültetési terv, részlettervek, valamint az e munkarészekhez tartozó műleírások.)

16. §

Rekreációs terület (K-R)

- (1) A rekreációs terület a pihenés, szabadidő eltöltés, kemping kialakítása céljára szolgáló terület.
- (2) Az építési övezetben a telkek legfeljebb 15 %-os beépítettségéig az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - a) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb,
 - b) kemping és strand kiszolgáló létesítményei: fogadó épület, üdülőházak, csónakházak, öltöző, vizesblokk, raktározás építményei, stb.,
 - c) vendéglátó létesítmények,
 - d) a személyzet alapfokú ellátását szolgáló építmények,
 - e) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (3) Az építési övezetben a tájkarakter és a tájkép védelme érdekében egyenként maximum 500 m² bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.
- (4) Az építmények maximális építménymagassága 5,5 m lehet.
- (5) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:
 - a) építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 15 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 15 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 15 m-re húzódik.
- (6) Az építési övezetben a tájkép védelme érdekében a kerítés kizárólag fából, vagy drótfonatból készül, lábazat nélküli, áttört kialakítású lehet; tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

- (7) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) Az egyes telkek legalább 65 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.
 - d) A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyeses sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gypesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
 - e) A rekreációs terület zöldfelületének kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.
 - f) A létesítmények kialakítása, ill. növénytelepítés során a meglévő értékes természetközeli növényzet védelmét biztosítani kell.
 - g) Növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazandók.

17. §

Gátórház és létesítményeinek területe (K-G)

- (1) A gátórház természetbeni lehatárolás szerint *kialakítandó* telkének területén a telkek legfeljebb 15 % beépítettségéig a funkcióhoz szükséges (lakó és gazdasági) épületek, illetve műszaki létesítmények helyezhetők el. A meghatározó funkciók több épület-tömegben is elhelyezhetők.
- (2) Az építési övezetben az engedélyezhető maximális építménymagasság 5,5 m.

18. §

Megújítható energiaforrások építményeinek területe (K-E)

- (1) A megújítható energiaforrások építményeinek területe a timföldgyártás során keletkezett vörösiszaphulladék ártalmatlanítására és energiafüvek termesztésére, továbbá megújuló energiaforrásokhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max.építm. mag. (m)
K-E1	-	-	-*	-	-	-
K-E2	3000	50	40	40	SZ	30**

SZ: szabadonálló

*Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 09-468/2007.(XII.11.) sz. hozzájáruló nyilatkozata alapján

****technológiai kényszer** - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen építménymagasságú épületben nem fér el -, illetve építészeti hangsúlyképzés esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépíthető alapterület 50 %-ában eltérés engedélyezhető

- (3) A K-E1 övezetben található vöröiszaptározók területén a környezetszennyeződés megakadályozása érdekében monitoring hálózat működtetendő.
- (4) A K-E1 övezet területén a diffúz légszennyezés megakadályozása érdekében a növényzettel való fedettség megtartandó.
- (5) A K-E1 övezetben, a vöröiszaptározók területén élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem termesztendő.
- (6) K-E2 építési övezet a megújítható energiaforrásokhoz kapcsolódó létesítmények, épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (7) A K-E2 építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/4-ét boríthatják.
 - b) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 10 m széles védő zöld sáv telepítendő. A védő zöld sávot az oldal és a hátsókerben háromszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval), az előkerben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) kell kialakítani.
 - c) A Szabályozási terven „Beültetési kötelezettség” jellel jelölt területeken, többszintű (fák /lombkoronaszint/ alattuk cserjékkel együttesen), minden szinten záródó növényállományt képező zöldfelület telepítendő.
 - d) Telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállítású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő.
 - e) A K-E2 építési övezet területén kialakításra kerülő belső feltárási utak mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.
 - f) A növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.
 - g) K-E2 építési övezetben a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.

II. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

19. §

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét, és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tüntetik fel.
- (2) A szabályozási tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye, stb.) *irányadónak* tekintendők.

- (3) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 13.pont) szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek tartoznak. A közúti közlekedési területek közül a szabályozási terven a KÖu jellel megkülönböztetett terület az országos utak területe, a KÖk jellel megkülönböztetett terület

a közforgalmú vasút és vasútállomás, a KÖv jellel megkülönböztetett terület a vízi közlekedés (tervezett közforgalmú kikötő) területe.

- (4) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (5) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, a hatályos jogszabálynak (1.sz. függelék 13.pont) és jelen tervnek megfelelően szabad.
- (6) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása (1.sz. függelék 14. pont):
- 1 sz. főút: K.III.A., B.III. a-B.
 - 8138 j. összekötőút: K.V.A., B.V. b-B.
 - helyi gyűjtőutak: K.VIII.B., B.V. c-D.
 - kiszolgáló (lakó) utak: K.VIII.B., B.VI. d-D.
- (7) A szabályozási tervlapokon ekként jelölt magánutakat közforgalom számára megnyitott útként, a kiszolgáló utaknak megfelelő tervezési besorolás szerint kell kialakítani.
- (8) A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével.
- (9) Magánút létesítése esetén az út paramétereit úgy kell kialakítani, hogy a közterületi normatíváknak is megfeleljen.
- (10) Az 1.sz. főút külterületi szakaszai mentén a tengelytől mért 100,0-100,0 méteres, a 8138j. út külterületi szakaszai mentén a tengelytől mért 50,0-50,0 méteres védőtávolság van (1.sz. függelék 15. pont). A védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (11) A Bp-Hegyeshalom vasútvonal mentén a szélső vágánytól mért 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni (1.sz. függelék 16. pont).
- (12) A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (13) Az egyes építési övezeteken belül tervezett létesítmények parkolási, rakodási igényét a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 3.pont) előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- (14) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- (15) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban (1.sz. függelék 17. pont) rögzített módon határozza meg.

- (16) A 12,0 m, vagy kisebb szabályozási szélességű új, vagy átépítésre kerülő utak mentén legalább az egyik oldalon, a 12,0 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak mentén mindkét oldalon egységes - azonos korú és fajú növényegyedekből álló - fasor telepítendő.

20. §

Zöldterületek

- (1) Zöldterület a szabályozási terven "Z" szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) Az övezetben a terület 2%-os beépítettségével a külön jogszabályban (1.sz. függelék 18. pont) meghatározott épületek, ill. építmények helyezhetők el.
- (3) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak lehetnek.
- (4) Az övezetben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (5) Az övezetben új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek legalább favédelmi tervet, kertrendezési tervet (léptéke legalább M=1:500 vagy M=1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.
- (6) Zöldterületen parkolót kizárólag a zöldterületet igénybevevők számára előírt parkolóférőhely elhelyezése érdekében szabad létesíteni.
- (7) A felszíni parkolók fásítva alakítandók ki: négy gépjárműállásonként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- (8) Meglévő fát, illetve növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az országos érvényű jogszabályok (1.sz. függelék 19. pont) előírásainak betartásával szabad. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről - általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

21. §

Erdőterület

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekbe sorolhatók:
 - a) Ev: védő erdő,
 - b) Eg: gazdasági erdő.
- (2) Erdőterületek övezeteinek legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.beépíthető telekter. (m ²)	min.beépíthető telekszél. (m)	max.beép. arány %	beépítési mód	max. építm. mag. (m)
Ev	-	-	-	-	-
Eg	100 000 (10ha)	50	0,5	SZ	4,5

SZ: szabadonálló

- (3) Védő rendeltetésű erdőterületen (Ev) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, erdészeti magánutak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (4) A védő erdőterületeken jól záródó, vegyes fajösszetételű, többszintű növényzetből álló zöldfelületi sáv alakítandó ki.
- (5) A Prépost-szigeten kizárólag honos fajokból telepíthető erdő.
- (6) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.
- (7) A gazdasági erdő övezetben az építési hely határvonalai:
 - a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 20 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 20 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.
- (8) Az épületek, építmények kizárólag tájbailló, magastetős, 35°-45° tető-hajlásszögűek lehetnek.
- (9) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

22. §

Mezőgazdasági terület

- (1) A Szabályozási terven jelölt mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint:
 - a) kertes mezőgazdasági területek
 - b) általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
 - a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
 - b) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbailló építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők.
 - c) állatok tartása jogszabályban, valamint az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

23. §

Kertes mezőgazdasági terület

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe a Szabályozási terven „Mk” jellel jelölt kiskert területek tartoznak.
- (2) A kertes mezőgazdasági övezetben az intenzív mezőgazdasági műveléshez szükséges gazdasági épületek helyezhetők el, a terület legfeljebb 3%-os beépítettségével.
- (3) Az övezetben kialakítható gazdasági épületek alapterülete legfeljebb 30 m², építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) A gazdasági épületek szabadonálló módon helyezhetők el, az épületek egymástól való távolsága minden irányban legalább 10 m kell, hogy legyen.
- (5) A kertes mezőgazdasági övezetben üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító, állattartó telep stb. nem helyezhetők el.
- (6) A mezőgazdasági területeken különálló árnyékszék nem létesíthető.

- (7) A Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területen többszintű (fasor, alatta cserjesávval) növényzet létesítendő.

24. §

Általános mezőgazdasági területek

- (1) Általános mezőgazdasági övezetbe a Szabályozási terven „Má” jellel jelölt mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², szélessége min. 30 m.
- (3) Az övezetben beépíthető legkisebb telek nagysága 30.000 m² (3ha), szélessége minimum 50 m.
- (4) Az övezetben a telkek legfeljebb 1 %-os beépítettségével a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei helyezhetők el.
- (5) Az övezetben lakóépület, ill. lakóépületet is magában foglaló tanyagazdaság nem alakítható ki.
- (6) Az épületek építménymagassága legfeljebb 5,5 m lehet.
- (7) Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.
- (8) Az övezetben kerítés kizárólag fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból építhető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

25. §

Vízgazdálkodási terület (V)

- (1) A vízgazdálkodási terület a jellemző használat, az elhelyezhető funkció és építmények szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
 - a) V-1: vízfolyások területe,
 - b) V-2: hullámtéri terület, V-2e: hullámtéri galériaerdő területe,
 - c) V-3: árvízvédelmi töltés területe.
- (2) A V-1 övezetbe a vízfolyások és a csatornák medre és parti sávja tartoznak. A szakfeladatok ellátását biztosítandó parti sáv szélessége a Duna esetén a partéltől számítva 10 m, a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, csatornák esetén 6-6 m, egyéb esetben 3-3 m.
- (3) A V-1 övezetben:
 - a) a parti sávot a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni, a parti sávban kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki (1.sz függelék 20.pont).
- (4) A V-2 övezetbe a Duna jellemzően erdő hasznosítású hullámtere tartozik. A V-2e jelű alövezetben galériaerdő sáv alakítandó ki a hullámtéri puhafa ligeterdő sáv növelése, a Duna, illetve a Natura 2000 területek védelme érdekében.
- (5) A hullámtér - mint az ökológiai hálózat szerves része – természeti területként kezelendő, használata során az árvízvédelmi szempontok mellett a természetvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni. Ennek érdekében az övezetben:

- a) a természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell. A területhasználat megváltoztatása kizárólag a természetközeli állapothoz közelítés, ill. a tájkarakter erősítése érdekében történhet,
 - b) a gyepek, a vízállásos, valamint az erdő művelési ágú területek fenntartása kötelező, a mezőgazdasági hasznosítású területek erdő művelési ágba átsorolhatók,
 - c) a mezőgazdasági hasznosítású területeken ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását, környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatására kell törekedni,
 - d) az erdőterületeken kizárólag természet- és környezetkímélő erdőgazdálkodási módszerek alkalmazandók (honos fafajokkal történő erdőfelújítás, vegyes fajösszetételű erdőállomány kialakítás, szálaló vágás stb.).
- (6) A V-3 övezetbe a Duna-folyam árvízvédelmi töltése tartozik. Az árvízvédelmi töltés lábaitól mért 10-10m szélességű sávot karbantartás, ill. árvízi védekezés számára szabadon kell hagyni. Az árvízvédelmi létesítményeknél a mentett oldalon a 10m-es távolságon belül még rövid átmeneti időszakokra sem engedélyezhető semminemű berendezés, vagy anyag ideiglenes elhelyezése, ill. tárolása.
- (7) A vízgazdálkodási övezetekben létesítmények a külön jogszabályokban megengedett helyen és módon (1.sz. függelék 21. pont) helyezhetők el.

IV. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

26. §

Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.
- (2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 22.pont) előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (3) Építésügyi hatósági engedély az alábbiak szerint adható ki:
 - a) a jelen rendeletnek és a szabályozási tervnek megfelelően,
 - b) további szabályozást igénylő területen a tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a vonatkozó hatályos jogszabály (1.sz. függelék 23. pont) szerint.
- (4) Határidő nélkül, visszavonásig az építés a következő területeken nem megengedett:
 - a) a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül,
 - b) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint,
 - c) a komáromi (szőnyi) szennyvíztisztító telep 200 m-es védőtávolságán belül (lakó-funkció),
 - d) helyi védettségű természetvédelmi területeken.
- (5) A továbbtervezésre kijelölt területeken építményt létesíteni a szabályozási tervek jóváhagyása után szabad.

Az egyes létesítmények engedélyezése esetén biztosítandó környezeti feltételek

27. §

A levegő védelme

- (1) Levegőterhelést okozó tevékenységek folytatása, létesítmények elhelyezése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban (1.sz. függelék 24.pont), illetve az illetékes hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- (2) A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik (1.sz. függelék 25.pont):
 - a) kéndioxid: E,
 - b) nitrogéndioxid: C,
 - c) szénmonoxid: F,
 - d) szilárd (PM₁₀): O-I,
 - e) benzol: E
 - f) PM₁₀ Arzén: D
 - g) PM₁₀ Kadmium: E
 - h) PM₁₀ Nikkel: F
 - i) PM₁₀ Ólom: F
 - j) PM₁₀ Bez(a)pirén: B¹.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység (1.sz. függelék 18. pont) kizárólag a gazdasági területeken és K-E2 övezetben kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőtérületet, rekreációs célú területet (különleges terület - rekreációs terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (természeti terület, ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érint. Védelmi övezeten belül a vonatkozó jogszabályban (1.sz. függelék 27. pont) meghatározott épületek nem helyezhetők el.
- (4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag a gazdasági területeken és K-E2 övezetben kizárólag abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológiai alkalmazásával (pl. felület nedvesítése, elszívási technológia) a légszennyező anyagok, ill. a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható.

28. §

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

- (1) Almásfüzitő a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település (1.sz. függelék 28.pont). A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban (1.sz. függelék 29.pont) előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.
- (2) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsonakhálózatba vezetése biztosítható.

¹ B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt is meghaladja

C: a légszennyezettség a légszennyezettségi határérték és a tűréshatár között van

E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem éri el

- (3) A csatornahálózatba be nem kapcsolható beépítésre nem szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítményre építésügyi hatósági engedélyt adni kizárólag a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvízelhelyezési kisberendezés (korszerű csatorna-közműpótló) létesítése esetén lehet. Szippantott szennyvíz kizárólag kijelölt szennyvíztisztító telepre szállítható. A szennyvizek szikkasztása még átmeneti jelleggel sem engedhető meg.
- (4) Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag a vonatkozó jogszabályban (1.sz. függelék 30. pont) előírt módon gyűjthető, ill. tárolható.
- (5) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsonnába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsonnába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok (1.sz. függelék 31. pont) előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (6) Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély alapján történhet.
- (7) A gazdasági területeken a parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.
- (8) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:
 - a) állattartó telep, komposztáló telep a Duna legalább 200 m-es körzetén belül nem létesíthető.
 - b) az összegyűjtött csapadékvizek, tisztított szennyvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó hatályos jogszabály szerinti úgynevezett „4. ún. általánosan védett befogadókra” vonatkozó előírásoknak (1.sz. függelék 32. pont) megfelel.
 - c) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 20-500 m-en belül nem folytatható (1.sz. függelék 33. pont).
 - d) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligeterdők, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

29. §

A termőföld védelme

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők.
- (2) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (3) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

- (5) A volt Timföldgyár és a volt vörösiszaptárolók területén építmények, létesítmények biztonságos elhelyezéséhez figyelembe kell venni a talajvízszintingadozás mértékét, a talajvíz lúgosságának és a talaj- és a talajvíz egyéb az alapozás technológiáját, anyaghasználatát befolyásoló káros anyagtartalmát, amely tényezőkre a talajmechanikai szakvéleményben ki kell térni.

30. §

Hulladékkezelés

- (1) A keletkező települési hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag a hatályos jogszabályi feltételeknek megfelelő hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot (1.sz. függelék 34. pont) eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, javító-szolgáltatások stb.).
- (3) A gazdasági területeken keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban (1.sz. függelék 35. pont) előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

31. §

Környezeti zaj elleni védelem

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban (1.sz. függelék 36.pont) meghatározott, illetve az illetékes hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban (1.sz. függelék 37.pont) meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.
- (3) Meglévő épületek átépítése esetén amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők - zaj ellen védendő épületek, illetve helyiségek (pl. iroda, kollégium, oktatási intézmény stb.) kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri zajterhelési határértékek (1.sz. függelék 38.pont) teljesülnek. Ennek igazolására az engedélyezési tervnek akusztikai munkarészt - mely a védelem módját meghatározza - tartalmaznia kell.
- (4) Almásfüzitő beépítésre szánt területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba (1.sz. függelék 39. pont) tartoznak:
1. zajvédelmi kategóriába - üdülőtérlet, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része -: a Z, K-SP, K-T, K-R övezetekbe sorolt területek,
 - b) 2. zajvédelmi kategóriába - kisvárosias, kertvárosias, telepszerű beépítésű területek -: a Lk, Lke övezetekbe sorolt területek,
 - c) 3. zajvédelmi kategóriába - nagyvárosias, lakóterlet, vegyes területek -: a Ln, Vt övezetekbe sorolt területek

- d) 3. zajvédelmi kategóriába - gazdasági terület, különleges terület -: a Gip, Gksz, K-E és K-G övezetekbe sorolt területek.

32. §

Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások

- (1) Közterületről feltároló rendezetlen, kedvezőtlen látvány eltakarása érdekében a közterület felől a látványt takaró kerítés, vagy többszintű növényzet létesítendő.
- (2) A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek (1.sz. függelék 40.pont) kizárólag a gazdasági területeken folytathatók.
- (3) Robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

33. §

Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 41. pont) előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén - egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak az építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi, építészeti szempontokat, valamint a 33.§ (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe kell venni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

- a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek nem szakszerűen kiépített szennyvízszikkasztókkal való szikkasztása (gyűjtőgödrökkel) még átmenetileg sem engedélyezhető.
- b) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként - szigorúan ellenőrzött kivitelezett - zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- c) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbevezetéseket meg kell szüntetni.
- d) A vállalkozási területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj- zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
- e) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
- f) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(12) Villamosenergia ellátás

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

(13) Gázellátás

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

(14) Elektronikus hírközlés

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

(15) Távhőellátás

A meglévő magas vezetésű távhővezetékek átépítés, rekonstrukció esetén terepszint alá helyezendők; új távhővezeték építése csak terepszint alatti vezetéssel engedélyezhető.

34. §

Műemlék- és településvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

- (1) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a vonatkozó, hatályos jogszabályok (1.sz. függelék 42. pont) szerint kell eljárni.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a tervhez alátámasztó munkarészként készült örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete alapján a bel- és külterületi szabályozási tervlapok tüntetik fel. Az Almásfüzitő területén ismert húsz régészeti lelőhely többsége a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 43. pont) alapján általános régészeti védelem alatt áll, mint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által regisztrált lelőhely. A „Foktorok 1.” nevű lelőhely azonban jogszabály által fokozott régészeti védelem alatt áll. A lelőhelyeken tervezett beruházások, illetve egyedi munkák esetében az említett törvény alapján kell eljárni.
 - A Nagykolónia Ny-i felére is átnyúló régészeti lelőhelyen található kiemelten veszélyeztetett római kori temető miatt az érintett területen bármilyen beruházást megkezdni csak részletes régészeti kutatást (részletes régészeti terepbejárás, műszeres felderítés, próbafeltárás, tervásatás) követően, annak eredményeinek ismeretében szabad.
 - Az egykori Timföldgyár területén található régészeti lelőhelyek területén minden földmunkával járó beruházás előtt a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 43. pont) alapján próba-, illetve az alapján megelőző feltárást kell végezni.
 - Régészeti lelőhelyet érintő útépítés esetén a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 43. pont) alapján próba-, illetve az alapján megelőző feltárást kell végezni.
 - A Prépost-sziget területén volt középkori kápolna miatt az ott tervezett beruházások előkészítése során próbafeltárások szükségesek.
- (3) Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 43. pont) előírásai szerint kell eljárni.
- (4) Műemléki védettség alatt álló épület, építmény Almásfüzitő területén nem található. Helyi védelemre javasolt építmények, emlékek:
 - a régi temető sírkövei (031/2 hrsz.),
 - a sporttelep főbejárata a Nagykolónián („szocreál” szobrok), valamint
 - a volt Timföldgyár főépületének „szocreál” homlokzata.Helyi területi védelemre javasolt a Nagykolónia lakóépületeinek, valamint közintézményeinek épület-együttese, ezen belül különösen a Petőfi tér beépítése.
- (5) A jelentősebb gazdasági területek (volt Timföldgyár, MOL) főút menti, közterületről látható sávjában a meglévő épületek átépítése, felújítása, illetve új építés esetén az építmények tömegének, homlokzatának alakítását, anyaghasználatát, színezését - elvi engedélyezési terv szinten - az illetékes Tervtanáccsal (1.sz. függelék 4. pont) véleményeztetni kell.
- (6) A helyi értékek védelméről (mely szabályozza a jogokat, kötelezettségeket) a későbbiekben külön önkormányzati rendelet alkotandó.

35. §

A település közigazgatási területére készítendő további tervek

- (1) A szabályozási tervlapokon továbbtervezésre kijelölt területeken kívül szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítendő a vonatkozó, hatályos jogszabályban (1.sz. függelék 44. pont) felsorolt esetekben a tervlapokon külön nem jelölt, legalább telektömb nagyságú területekre. A szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítését az Önkormányzat képviselő-testülete rendeli el.
- (2) A tervezett közpark-területekre kertészeti kiviteli terv készítendő.

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet kihirdetésével egyidejűleg a 10/2005.(VI.30.) sz. Önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat hatályát veszti.
- (3) A rendelet a hatályba lépését követően az új, induló építési ügyekre vonatkozik.

Almásfűzitő, 2007. december 18.

Karánsebesy Lukács s.k.
polgármester

Molnárné dr. Taár Izabella s.k.
jegyző

1. Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, 2004. évi CXL. törvény
2. OTÉK 10. §
3. OTÉK 4. sz. melléklet
4. 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet szerint
5. mellékpépület: az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten – az építési övezeti előírások szerint – főépületnek nem minősülő épület, mely a főépület rendeltetés szerinti használatát egészíti ki
6. főépület: az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, az építési övezetnek megfelelő rendeltetésű, meghatározó utcaképet adó épület
7. hagyományos szerkezet és kialakítás: tradicionális építőanyagok (tégla, kő, fa, cserépfedés /esetleg pala, hullámpala kivételével !/) alkalmazása, illetőleg az építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó külső megjelenés
8. OTÉK 35.§
9. OTÉK 31.§ (2) bek.
10. OTÉK 1. sz, melléklet 54. bekezdés
11. OTÉK 20.§ (4) bek.
12. OTÉK 42.§ (7) bek.
13. OTÉK 26.§
14. 19/1994.(V.31.) KHVM rendelet, ÚT 2-1.201:2004. sz. Közutak tervezése útügyi műszaki előírás
15. OTÉK 36. § (6) bek. (A közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. törvény
16. OTÉK 36. § (7) bek.
17. OTÉK 42. § (10) bek.
22. OTÉK 6-49.§
19. 21/1970. (VI.21.) Korm. rendelet
20. Partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján végezhetők.
21. A vízgazdálkodási övezetekben létesítmények kizárólag a vízügyi jogszabályok és hatósági előírások, erdőterületeken továbbá az erdőtörvény (1996. évi LIV. tv.) alapján helyezhetők el. Építményt hullámtérben, nem mentett területen elhelyezni csak a területileg illetékes VIZIG és természetvédelmi hatóság, erdőterület esetén továbbá az ÁESZ hozzájárulásával szabad.
22. OTÉK 6-49.§
23. 1997. évi LXXVIII. törvény
24. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai
25. 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint:
 - B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt is meghaladja
 - C: a légszennyezettség a légszennyezettségi határérték és a tűréshatár között van
 - E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van
 - F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem éri el
26. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet
27. 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§. (5) bekezdés
28. Az egyes települések felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából történő besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

29. A vonatkozó határértéket a 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.
30. 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet és 49/2001. (IV.3.) Korm.rend. hatályos előírásai
31. 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
32. 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
33. Részletesen lásd: a növényvédelmi tevékenységről szóló 5/2001. (I.16.) FVM rendelet 5. sz. melléklete
34. 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete
35. 98/2001 (VI.15.) Korm. rendelet
36. 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklet
37. 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklet
38. 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklet
39. 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott területi kategóriák
40. 80/1999. (VI.11.) Korm. Rendelet
41. OTÉK 8.§, 46-48.§
42. Régészeti jelentőségű területen, annak környezetében területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá a jogszabályokban (mindenekelőtt a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben) foglaltak betartásával szabad.
43. Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény
44. 1997. évi LXXVIII. törvény 12.§ (2) bek. a-c) pontja



ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
16/2007.(XII.20.) ÖK. rendelete
a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

ALMÁSFÜZITŐ