

ORMOSBÁNYA
Önkormányzata Képviselőtestületének
9/2002. (III.01.) rendelete
az építés helyi rendjének biztosítására

ORMOSBÁNYA község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény értelmében kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1.§

- 1.) A rendelet területi hatálya kiterjed teljes közigazgatási területére.
- 2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.
- 3.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz (amelyek alól az első fokú építési hatóság – körjegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

2. §

A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt :

Kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.

Kötelező szabályozási elemek:

- a közterület és egyéb területfelhasználási egységek határvonala
- építési határvonal
- az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai
- a területfelhasználási kategóriák, a területfelhasználási besorolás, övezeti besorolás
- a legnagyobb beépítettség mértéke
- a megengedett építmény magasság
- a minimális telekméret
- a kötelező beépítési vonal
- a környezetvédelmi előírások
- korlátozások

3. §

1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt

a) Kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.

2.) A beépítésre nem szánt területen (vonatkozó tervlapon jelölt)

a.) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:

- a szabályozási vonalakat,
- a területfelhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a területfelhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb (földrészlet) telek, nagyságát
- a beépítési módot
- a megengedett legnagyobb építmény magasságot
- a belterület bővítés határát.

b.) Az (a) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

3.) A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL szóló 1997. évi LXXVIII. sz. törvény és annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. tv. rendelkezik.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

4. §

Engedélyhez kötött építési munkák

A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét bővíti az alábbiak szerint:

1 m-nél kisebb reklámhordozó
védett épületek átfestése, illetve színezése
klímaberendezések épület homlokzatra szerelése esetén

5. §

Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően egyéb mellékleteket az alábbiak szerint csatolni kell.

- védett épület esetén a részletes színezési terv
- reklámhordozó, illetve a klímaberendezés vonatkozó terveit.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

6. §

- 1.) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- 2.) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltekhez képest megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- 3.) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosíthatók, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

A közigazgatási területfelhasználási egységek tagozódása

7. §

- 1.) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.
- 2.) A beépítésre szánt területek általában a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig általában a település külterületéhez tartoznak.
- 3.) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (övezetek) tagozódik:
 - a.) kisvárosi (telepszerű) lakóterületek
 - b.) kertvárosi lakóterületek
 - c.) falusias lakóterületek
 - d.) településközpont vegyes területek
 - e.) ipari gazdasági és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
 - f.) különleges területek
- 4.) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
 - a.) közlekedési és közműterület (belterületen és külterületen)
 - b.) zöldterület (belterületen)
 - c.) erdőterület
 - d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület
 - e.) egyéb rendeltetésű terület

A belterületi határ módosítása

8. §

- 1.) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- 2.) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.
- 3.) Belterületbe vonandó területek (a külterületi településszerkezeti terv szerinti lehatárolással) az új elkerülő út melletti meglévő és tartalék gazdasági területek, valamint a lakóterületek.

II. Fejezet

A környezet védelmére vonatkozó előírások

9. §

- 1.) Ezen előírások alapján a környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

a.) Levegőtisztaság védelem

Levegőtisztaság védelmi szempontból a 21/1986. (VI. 01.) MT. rendelet, a 3/1988. (VI.10.) ÉVM rendelet szerint a VÉDETT I. területi kategóriába tartozik ORMOSBÁNYA teljes bel és külterülete.

A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezési anyagkibocsátása a - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz.

Lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató ipari, mezőgazdasági és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely szükség szerint az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

- A levegő tisztaságának védelméről szóló hatályos rendeletek - 21/1986.(VI.02.) OKTH számú rendelkezés szerint a Védett I. levegőtisztaság védelmi kategória MSZ 21584/1990. " A környezet levegőtisztasági követelményei" című szabvány imissziós határértékeit biztosítani kell.
- Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt környezeti hatástanulmány készítendő a 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet alapján.
- A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés vagy kárelhárítás lehetséges módzatai nem kellően tisztázottak.

Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől 1000 m védőtávolság betartásán túl folytatható. A védőtávolságot csökkenteni technológiai korszerűsítés és egyedi hatósági elbírálás által lehetséges.

Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

b.) Zajvédelem

A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.

Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében, amennyiben közutak mellett a területfelhasználás megváltozik, vagy az utak forgalma az út jellegének megváltozása miatt nő meg, az egészségügyi miniszter 4/1984. (I.23.) EÜM. számú rendeletében szereplő határértéket kell alkalmazni. E rendelet szerint a település lakóterülete **LAKÓTERÜLET ÉS INTÉZMÉNYTERÜLET LAZA BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETI FUNKCIONAK**, illetve a gazdasági területek **IPARTERÜLET LAKÓTERÜLETTEL ÉS INTÉZMÉNYEKEL VEGYES** kategóriának minősül.

A rezgésvédelemre vonatkozóan szintén ezen rendelet határértékei a mérvadóak.

A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

c.) Vízügyi védelem

Az élővizek, csatornák vízminőség-védelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élővízfolyásba. Tisztított szennyvizek is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba.

A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtők rendezését a szennyezőforrások felszámolására készítendő ökológiai állapotfelmérő tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg.

A felszíni vízfolyások mederrendezésével a természetes vízparti vegetációt, vagyis a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell.

Vízügyi előírások

A település közigazgatási területe a 3/1984. (II.7.) OKH számú rendelkezés szerint a II. számú vízminőségi kategóriába tartozik. A tervezett befogadóba vezetendő vizek (csapadékvizek) minőségével ki kell elégítenie az említett rendelet által rögzített paramétereket.

d.) Földvédelem, tájvédelem

A felhagyott anyagnyerő helyek és roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természeti Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után az ANP előírása érvényes.

A roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján.

A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóniába kell helyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.

A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy a környező termőföldeken belvizet, pangóvizet ne okozhasson. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

e.) Hulladékelhelyezés

A (II.) fejezet szerinti rendeletalkotás során kezdeményezni kell a keletkezett veszélyes hulladékok az üzemi területen történő minimális ideig való tárolásait azzal, hogy azt az arra kijelölt helyre, vagy átmeneti tárolóba kell szállítani.

A veszélyes hulladékszállításról és kezeléséről a 102/1996. (VII.12.) Korm. számú rendelkezik, az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig figyelembe kell venni a 41/1997. (V.28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzást.

Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.

Tilos a veszélyes hulladékok- melyek körét a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete határozza meg - környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodni a 2000. LXIII. tv. előírásai alapján.

f.) Környezetbiztonság

A műszaki biztonság betartatásának érdekében az alábbi rendelkezések betartandók:

29/1960. (VI.7.) Korm rendelet, ill.2/1971.(IV.28.) NIM rendelet alá tartozó nyomásfokozó berendezés

1994. évi XLVIII. tv ill.34/1995. (IV.5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV.28.) NIM rendelet alá tartozó villamosvezeték (távhővezeték)

11/1994. (III.25.) IKM rendelet hatálya alá tartozó tartály és cseppfolyós üzemanyag töltőállomás

1994. évi XLI. tv. ill.1/1977. (IV.6.) NIM rendelet hatálya alá tartozó gáz-, vagy olaj berendezés.

6/1993.(V.12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyagellátó berendezés.

g.) Szennyeződés érzékenységi besorolás

A külterület és a belterület „C” kevésbé érzékeny területnek minősül, intézkedési szennyezettségi határértéke $C_i = C_3$

10. §

Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

- 1.) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását Törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- 2.) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- 3.) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó előírások

Lakóterületek általános előírásai

11. §

- 1.) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
 - termelő kertgazdasági építmény,
 - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m²
 - beépített szintterületig
 - kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
 - sportlétesítmény
 - üzemanyagtöltő állomás létesítése lakóterületen nem engedhető meg
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- 2.) Mellékfunkció építményeinél az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
 - Ha a fő funkció épülettömegével egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
 - Különálló mellékfunkció építményének magasság legfeljebb 3,5 m lehet
- 3.) Az (épületek elhelyezése) építési hely feleljen meg:
 - a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
 - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
 - a levegőminőségi előírásoknak,
 - működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
 - az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.
- 4.) A beépítési mód általában oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret lehetővé teszi, szabadonálló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, főként a sarkok beépítésével, vagy szórványosan.
- 5.) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket sem éri el, vizsgálni kell a beépíthetőséget, melynek főbb szempontjai: benapozás, tűzvédelme, környezet és egészségvédelem. Állattartó épület ez esetben csak akkor helyezhető el, ha az övezeti előírás nem zárja ki az előírt védőtávolság betartását.

- 6.) Egy lakótelken több főfunkció (főépület) nem építhető.
- 7.) Különálló kiszolgáló, vagy melléképítmény elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti távolság betartandó,
 - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt általában a hátsó kertben a főépület mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főépület áll. Ettől eltérni csak indokolt esetben lehet, ha a főfunkció nem közvetlenül a telekhatárra került.
 - Ha a telek már meglévő beépítettsége miatt ez nem lehetséges, - úgy hogy a főépület létesítményével szemben lévő telekhatártól az épületek között előírt távolság betartható legyen, illetve
 - Szabadonálló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
 - A telekhatártól való távolsága azonban nem lehet kisebb ennek 3 m-rel csökkentett mérete.
- 8.) A kiskereskedelmi, üzlet, pavilon, környezetet nem zavaró kisipari szolgáltató építmény eseti elbírálással, a faluképi szempontok messzemenő figyelembevételével mellett az előkertben is elhelyezhető, ha a szomszédos telkeken lévő épületek között előírt legkisebb távolságok betarthatók.
- 9.) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Melléképítmény legfeljebb a telekmélység 40 m-es sávján belül helyezhető el. Állattartó mellék építmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.
- Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m
 - Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m
 - Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.
- 10.) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.
- 11.) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el. Meglévő létesítmény esetén környezetvédelmi fennmaradási engedélyt kell kérni.
- 12.) A lakóépületek tetőfedésére pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú (lehetőleg) cserép kerüljön. A harsány színű (zöld, kék) tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

Kialakult állapot

12. §

- 1.) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:
- a) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet / vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét.
 - b) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telkek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telkek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
 - c) kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterület figyelmen kívül kell hagyni.
- 2.) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
- a) az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
 - b) az oldalkert mérete a tényleges építménymagasság legalább fele kell legyen, illetve az előírt távolság 2/3-ára csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárul.
 - c) a hátsókert mérete a tényleges építménymagasság legalább fele kell legyen, illetve az előírt 2/3-ra csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi hatóság hozzájárul.
 - d) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg
 - sem az övezetre előírt telekmélységet,
 - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értéke.
 - e) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg
 - sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság értékével csökkentett értékét
 - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.
 - sem a 20,0 m-t.
- 3.) Az illeszkedés általános szabályai
- a) A szabályozási terven a "településszerkezeti védelem" jelű területen általában szabadonálló beépítések alakultak ki. Az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén - a kialakult utcakép védelme érdekében

a jellegzetes beépítés miatt az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 4,0 m-re csökkenthető.

- 4.) Az építési vonal a kialakult telektömb
- a.) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő előírást ír elő.
 - b.) ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

5.) A kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság foghíj esetében nem haladhatja meg

- sem a csatlakozó szomszédos épület magasságát
- sem az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított - homlokzatmagasságát.
- de az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az építési hatóság magasabb értéket is előírhat.

saroktelek esetében (vagy ha a közbenső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) nem haladhatja meg

- sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát,
- sem az érintett utcaszakasz átlagos homlokzatmagasságát,
- de az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az építési hatóság magasabb értéket is előírhat.

Az építménymagasság kialakult értékétől a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében - elvi engedélyben meghatározott feltételekkel - legfeljebb 15 % eltérést engedélyezhető.

Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magassága - általában - ne nyúljon az utcavonalon, vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonalára fölé.

a) szabadonálló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tetősíkjának lejtőszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.

b) félig zárt sorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó épületek takaratlan tűzfalait és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelítőleg legyen azonos, a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb mint 45 fok, a csatlakozás módját esetleg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.

KL-T1 építési övezet

13. §

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.

- a) az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 9,5 m építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál.
- b) a mellékfunkció építményei a főépülettel egységben, vagy csoportosan helyezhető el.
- c.) az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31 §. (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével
 - igazgatási
 - sport
 - szálláshely szolgáltató épület, illetve rendeltetési egység, (melynek beépített szintterülete nem haladja meg az 500 m²-t)
- d.) az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület, illetve garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és szállító járművek számára.

Az övezet kialakult, úgynevezett úszótelkes kialakítású, ahol az épületek szabadonállóan helyezhetőek el.

Az övezet egy területegységet alkot, melyre a továbbfejlesztés részleteit kidolgozó részletes beépítési terv készítenőd. A csatlakozó épületekhez illeszkedő építészeti kialakítással lehet a kiegészítő funkciójú építményeket elhelyezni. Magastetős kialakítással, a meglévő épületekkel egységes utcaképet eredményező építészeti kialakítás szükséges. Ez esetben a tetőtéri beépítés megengedhető.

I. TÁBLÁZAT

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	KL-T1 SZ	K	K	K	60% normatív	K(9,5)

Beépítési % normatív szabályozása:

200 m²-ig 60 %

200-300 m²-ig 120 m² + a 200 m² feletti rész 50 %-a

300 m² felett 170 m² + a 300 m² feletti rész 40 %-a

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 % (fásított parkoló nem számítható bele)
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján szükséges, statikai terv alapján
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

KL-T 2 építési övezet

14. §

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.

- a.) az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 12,5 m építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál.
- b.) a mellékfunkció építményei a főépülettel egységben, vagy csoportosan helyezhető el.
- c.) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél
- d.) az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31 §. (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével
 - igazgatási
 - sport
 - szálláshely szolgáltató épület, illetve rendeltetési egység

Az övezet kialakult, úgynevezett úszótelkes kialakítású, ahol az épületek szabadonállóan helyezhetőek el.

Az övezet egy területegységet alkot, melyre a továbbfejlesztés részleteit kidolgozó részletes beépítési terv készítendő. A csatlakozó épületekhez illeszkedő építészeti kialakítással lehet a kiegészítő funkciójú építményeket elhelyezni. Magastetős kialakítással, a meglévő épületekkel egységes utcaképet eredményező építészeti kialakítás szükséges. Ez esetben a tetőtéri beépítés megengedhető.

II. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	KL-T2 SZ	K	K	K	60 % normatív	K(12,5)

Beépítési % normatív szabályozása:

200 m²-ig 60 %

200-300 m²-ig 120 m² + a 200 m² feletti rész 50 %-a

300 m² felett 170 m² + a 300 m² feletti rész 40 %-a

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 % (fásított parkoló nem számítható bele)
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épületbe szivárgó víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
 - levegőminőség: védett I.
 - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
 - építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján szükséges statikai terv alapján
- közművesítés: részleges
 - a szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

KEL-III 1 építési övezet

15. §

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.

- a lakóépület legfeljebb négy lakásos lehet, de legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el
- az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
- a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építményénél
- amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

III. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	KEL-III 1 O	700	16	35	30	-4,5
Szabadon álló	KEL-III 1 SZ	700	16	35	30	-4,5
Ikresen csatlakozó beépítés	KEL-III 1 IKR.	700	16	35	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.
Ikresen csatlakozó beépítés a kialakult állapotnak megfelelő tömbökben megengedhető

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
 levegőminőség: védett I.
 zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
 építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján szükséges statikai terv alapján
- közművesítés: részleges
 a szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

KEL-III 2 építési övezet

16. §

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.

- a.) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- b.) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
- c.) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építményénél
- d.) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 600 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

IV. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	KEL-III 2 O	600	16	35	30	-4,5
Szabadon álló	KEL-III 2 SZ	600	16	35	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki. Ikresen csatlakozó beépítés a kialakult állapotnak megfelelő tömbökben megengedhető

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
 levegőminőség: védett I.
 zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
 építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján szükséges statikai terv alapján
- Közművesítés: részleges
 A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

KEL-III K építési övezet

17. §

- Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
 - a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél
 - amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

V. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	KEL-III K O	700	K	K	30	-4,5
Ikresen csatlakozó beépítés	KEL-III IKR.	K 700	16	30	30	-4,5

Szabadonálló beépítés kialakítható:
Ikresen csatlakozó beépítés a kialakult állapotnak megfelelő tömbökben megengedhető

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján szükséges statikai terv alapján
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

A lakóterület övezetei

FL-IV 1építési övezet

18. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- 2.)
 - a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
 - c) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 900 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

VI. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-IV1 O	900	18	50	30	-4,5
Szabadon álló	FL-IV1 SZ	900	18	50	30	-4,5

Szabadonálló beépítés első sorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott statikai terv alapján
- közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

A lakóterület övezetei

FL-IV 2építési övezet

19. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- 2.)
 - a.) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - b.) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
 - c.) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építményénél
 - d.) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 800 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

VII. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-IV2 O	800	18	40	30	-4,5
Szabadon álló	FL-IV2 SZ	800	18	40	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott statikai terv alapján
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-III építési övezet

20. §

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.

- a.) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- b.) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
- c.) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél
- d.) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 750 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

VIII. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-III O	750	16	35	30	-4,5
Szabadon álló	FL-III SZ	750	16	35	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Ikresen csatlakozó beépítés a kialakult állapotnak megfelelő tömbökben megengedhető

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott statikai terv alapján
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-II. építési övezet

21. §

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.

- a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető meg.
- a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építményénél

IX. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény Max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-II. O(SZ)	900	16	30	30	4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján szükséges statikai terv alapján
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-I építési övezet

22. §

- 1., Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető meg
 - a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél
 - amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 900 m^2 -t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

X. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény -max. magassága
		m^2	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-I O	900	14	30	30	-4,0
Szabadon álló	FL-I SZ	900	14	30	30	-4,0

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s^2 határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- közművesítés: részleges
a szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-F építési övezet

23. §

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.

- a.) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- b.) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető meg
- c.) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél
- d.) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 1500 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

X. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-F O	1500	14	30	30	-4,5
Szabadon álló	FL-F SZ	1500	14	30	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítenendő
statikai terv alapján
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Vegyes terület

24. §

- 1.) A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.
- 2.) A vegyes terület lehet
 - a.) településközpont vegyes terület

Településközpont vegyes terület Általános előírásai

25. §

- 1.) 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 sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- 2.) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
 - a.) lakóépület
 - b.) igazgatási épület
kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
egyéb közösségi szórakoztató épület
 - c.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - d.) sportépítmény
 - e.) üzemanyagtöltő; max. 3 kútállásig
- 3.) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető.
 - a.) Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - b.) Termelő kertészeti építmény
- 4.) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

**A településközpont vegyes terület
dominánsan alapfokú intézményi építmény elhelyezésére szolgáló övezet
TV1**

26. §

1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

I. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. telekterület m	Min. kial. telekszélesség m	Max. beép. arány %	Max. építm. magasság m
TV1	K	K	40	-12,5
TV1 O(SZ)	500*	K	40	-12,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméretek

* Oktatási, egészségügyi intézmények elhelyezésénél a minimális telekméret nagyságát az ágazati szabványok és technológiai tervek alapján kell meghatározni.

2.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább 1:200 méretarányú utcakép készítésével kell bemutatni.

3.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

5.) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 m lehet.

6.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

7.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő
- közművesítés: részleges
a szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

**A településközpont vegyes terület
dominánsan intézményi építmény elhelyezésére szolgáló övezet
TV2**

27. §

1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

II. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. telekterület m	Min. kial. telekszélesség m	Max. beép. arány %	Max. építm. magasság m
TV2	K	K	K	-6,5
TV2 O(SZ)	600*	K	K 40 %	-6,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméret

* Egészségügyi, szociális intézmények elhelyezésénél a minimális telekméret nagyságát az ágazati szabványok és technológiai tervek alapján kell meghatározni.

2.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább 1:200 méretarányú utcakép készítésével kell bemutatni.

3.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

5.) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 6,5 m lehet.

6.) Nyúlványos (nyeles) telkek kialakítása nem engedélyezhető.

7.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolás
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
építmény alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Gazdasági területek

28. §

A belterület (beépítésre szánt terület) a következő területfelhasználási Kategóriákat foglalja magába:

Gazdasági terület, ezen belül

- kereskedelmi, szolgáltató terület
KG jelű terület
- egyéb ipari terület
IG jelű terület

A Gazdasági terület általános előírásai

29. §

- 1.) A kereskedelmi, szolgáltató területen [KG] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- 2.) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):
 - átrakó építmény, mérlegház
 - üzletház
 - raktár
 - szociális helység építménye
 - üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
 - szolgálati lakó és szállásépületek
 - terület ellátó alapfokú intézmény
 - termék vezeték
 - üzemanyagtöltő
- melléképítmények:
 - garázs
 - kirakat szekrény
 - tüzelőanyag tároló
 - kazánház
- 3.) Terepszint alatti építmények
 - süllyesztett rakodó
 - mérlegház
 - pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)
- 4.) Az egyéb ipari területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől legalább 15 m védőtávolság betartását igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)
- 5.) A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- 6.) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

I. TÁBLÁZAT

KG Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

A kereskedelmi gazdasági területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

A területen elsősorban a TEAOR EU megfeleltetés szerinti tevékenységi kör folytatható.

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	KG	1000	25	25	40	-6,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 25 %
- környezetvédelmi besorolás

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület

rezgésvédelem: 40 m/s²

építmény alapozás részletes talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő

Közművesítés: részleges

A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

7.) Az övezetben elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületeket lehet elhelyezni.

A KG jelű területen a TEAOR 1998. EU megfeleltetés alapján a III. sz. tevékenységi körök (KERESKEDELEM és SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak, kivéve az alábbi tevékenységeket:

- élőállat nagykereskedelem
- nyers- félkész bőr nagykereskedelem

II. TÁBLÁZAT

IG Ipari gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény Min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	IG	1000*	25	25	30	-6,5

Egyéb előírások:

legkisebb zöldfelület 25 %

környezetvédelmi besorolás

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület

rezgésvédelem: 40 m/s²

építmény alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő

közművesítés: részleges

a szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

Szintterületi sűrűség: 2,0

* Normatív szabályozás

Terület

1000 m²

1500 m²

3000 m²

beépíthető szintterület

500 m²

600 m² és a fennmaradó terület 40 %-a

1000 m² és a fennmaradó terület 30 %-a

A beépítettség maximum 50 % lehet.

8.) Az ipari gazdasági területen a TEAOR 1999. EU megfeleltettség szerinti tevékenységi körök folytathatók, de a betelepülésre nem javasolt tevékenységi körök:

9.)

- akkumulátorgyártás
- lőporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiailétesítmény

- izotóp labor
- veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- foszfátgyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás

Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- betonelem gyár
- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üvegyártó
- nehéz gépjárműjavító

Továbbá valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása esetén környezeti hatástanulmány készítendő a 20/2001.(II.14.) Korm. rendelet alapján.

A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

**IG-M építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági területfelhasználás**

30. §

- 1.) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység, szőlő és gyümölcs feldolgozás befogadására alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.
- 2.) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken, majorok számára új terület nem alakítható ki.) a meglévő majorok környezetvédelmi felülvizsgálatáról gondoskodni kell.

- 3.) A korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen előírásokat betartva, mezőgazdasági ipari gazdasági terület alakítható.
- 4.) A meglévő területek fejlesztése, átalakítása, korszerűsítése, a teljes létesítményre kiterjedő terv alapján engedélyezhető.
- 5.) Az egyéb élelmiszerfeldolgozó üzemek területén állattartás csak a közegészségügyi és környezetvédelmi előírások betartása mellett lehetséges.
- 6.) A külterületen a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó feldolgozó és szolgáltató létesítmények építése a kijelölt majorokban csak részletes beépítési terv alapján történhet.
- a.) Mezőgazdasági majorokban
- Különböző szakipari szolgáltatások (javítóműhelyek, bontók, fafeldolgozók, stb.)
 - A termeléshez szükséges anyagok, gépek értékesítése (vegyi anyagok, vetőmagok, alkatrészek, stb.)
 - A termés és egyéb növénytermesztési termékek, élő állat felvásárlás, tejbegyűjtés, stb.
 - Esetleges feldolgozók, sütőde, élelmiszeripari üzem, pince, közvágóhíd, közraktár, stb. helyezhetők el, melyek esetében a 152/1995. (XII.12.) Korm. Rendelet szerinti tevékenységi körökben környezeti hatástanulmány készítenőd.

III. TÁBLÁZAT

Mezőgazdasági majorok

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	IG-M	1000*	25	25	20	K -4,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- környezetvédelmi besorolás
- levegőminőség: védett I.
- zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület
- rezgésvédelem: 40 m/s²
- építmény alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítenőd statikai terv alapján

közművesítés: részleges

a szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

Különleges területek

31. §

- 1.) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.
- 2.) A különleges területek területfelhasználási mód szerinti tagozódása:

Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a.) temető KÜ- T
- b.) sporttelep KÜ-SP
- c.) horgász és szabadidő központ KÜ HSZ
- d.) rally pálya
- e.) helikopter leszálló hely

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettség %	Építménymagasság legkisebb-legnagyobb értéke m
KÜ-T	Működő temető	Csak kiszolgáló épület	K* 1000	10	-4,5
KÜ-SP	Sportpálya	Csak kiszolgáló ép. Sport csarnok	K* 5000	5	-4,5
KÜ HSZ	Horgász és szabadidő központ	Panzió kiszolgáló építmény	1000	20	-3,5
KÜ-R	Rally pálya	Csak kiszolgáló létesítmény	10000	10	-3,5
KÜ-H	Helikopter leszálló pálya	Csak kiszolgáló létesítmény	1000	10	-3,5
KÜ- SZ	Szociális otthon	Szállás helyek étterem	K	40	K

1. K* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási Terven jelölt területi határok
2. A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

Az alábányászottság miatt külterületi létesítmények építése esetén is talajmechanikai szakvélemény alapján és részletes statikai terv alapján kell az alapozási terveket elkészíteni.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai

32. §

- 1.) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtőutak esetén	18 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	8 m
Kiszolgáló utak esetén	6 m
Kerékpárút esetén	3 m

- 2.) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:
- Közlekedési létesítmények
 - Közművek és hírközlési létesítmények

Közműlétesítmények, közműellátás

33. §

- 1.) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- 2.) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.
- 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 keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

- 4.) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

- 5.) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű kivitelezés érdekében.
- 6.) 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. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.
- 7.) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 8.) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- 9.) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- 10.) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés
 - a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten 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 szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
 - d.) A gazdasági 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, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 4-4, 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. Indokolt esetben átmeneti gyűjtő tározó létesítése szükséges.

11.) Villamosenergia ellátás

- a.) A középvezetékű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak 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, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamosenergia közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

12.) 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 helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

13.) Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b.) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- c.) A mikrohullámú átjátszó állomásokat csak védett területen kívül és külön elvi építési engedély alapján, a műemléki hatósággal is egyeztetett helyen lehet engedélyeztetni.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

34. §

- 1.) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- 2.) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- 3.) A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- 4.) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
Távbeszélőfülke elhelyezése
Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése
- 5.) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.
- 6.) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.
- 7.) A közterületek éjszakai megvilágításáról és a gyalogos közlekedés számára biztosított terület kialakításáról gondoskodni kell.

ZÖLDTERÜLETEK (Z)

Általános előírások

35. §

A község területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen:

Z KÖZPARK

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Z övezet

Közparkok területe

36. §

- 1.) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- 2.) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- 3.) Az övezetbe elhelyezhető:
 - A pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
 - Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
 - A terület fenntartásához szükséges épület

(Beépítésre nem szánt területek) A külterület területfelhasználási egysége

37. §

- 1.) A külterület a következő területfelhasználási egységekre tagolódik
 - a.) Közlekedési területek
 - b.) Mezőgazdasági rendeltetésű területek
 - c.) Erdőgazdasági rendeltetésű területek
 - d.) Egyéb területek
- 2.) A külterületre vonatkozó területfelhasználást a szabályozási és övezeti terv külterületi tervlapja tartalmazza.

Erdőterületek E

Általános előírások

38. §

- 1.) A legmagasabb szintű jogszabály Az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény 1996. évi XIV. tv.
- 2.) A község igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján
 - E1 védelmi célú erdő
 - E2 gazdasági célú erdőövezetek kerültek megkülönböztetésre.

E-1 övezet

Védelmi rendeltetésű erdők

39. §

Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek védő távolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik. Területükön építmények nem helyezhetők el.

E-2 övezet

Gazdasági erdők

40. §

- 1.) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- 2.) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- 3.) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

Mezőgazdasági területek Általános előírások

41. §

- 1.) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- 2.) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

MG-I	intenzív használatú mezőgazdasági terület
MG-Ix	intenzív használatú mezőgazdasági terület – majorlétesítési tilalommal
MG-E	extenzív használatú mezőgazdasági terület
KE	kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlőültetvények
- 3.) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

MG-I
Intenzív hasznosítású mezőgazdasági terület
(Általános árutermelés céljára szolgáló terület)
42. §

- 1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra. (általában a belterülethez csatlakozó területek)

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	m
SZ	MG-I	6000	3	4,5

- 2.) A lakóház építés feltétele továbbá legalább 10 ha terület művelési és tulajdonlási kötelezettsége.
- 3.)
- a.) Az MG-Ix-el jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) IG- M övezet (major) számára új területet kialakítani nem lehet.
 - b.) A fentiekben nem említett szántó művelésű területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követően alakítható terület új (mezőgazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.
 - c.) Az alábányászottság miatt külterületi létesítmények építése esetén is talajmechanikai szakvélemény alapján és részletes statikai terv alapján kell az alapozási terveket elkészíteni.

MG-E
Extenzív hasznosítású mezőgazdasági terület
(Korlátozott használatú árutermelő terület)
43. §

- 1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra. Az övezetben a vegyszerhasználat korlátozása szükséges. Peszticidek használata tilos.

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	m
SZ	MG-E	6000	3	4,5

2.) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 3 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m homlokzatmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3-5 %-ának beépítésével. Az épületek tömbösített formában helyezendők el. A fentiekben nem említett szántó művelésű területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követően alakítható terület új (mezőgazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.

Kertgazdálkodásra szolgáló terület,

KE

44. §

- 1.) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.
- 2.) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m².
- 3.) A KE övezetbe tartozó területek építési feltétele
 - a.) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
 - b.) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető.
 - c.) Földbevéjt pince építése csak a talajvíz elleni szigetelés biztosítása esetén létesíthető.

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	m
SZ	KSZ	3000	3	3,5

**Egyéb területek
VT-1, VT-2 övezetek**

**Vízgazdálkodási terület
45. §**

- 1.) VT-1 jelű övezetbe tartozik az Ormos patak, annak partja és közvetlen környezete. Területükön a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján.
- 2.) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.
- 3.) VT-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt vizesárkok medre és partja, a jóléti tó és a szükség tározó a vízbeszerzési területek védőterületei. Területükön építmények nem helyezhetők el.

Tartalék területek

46. §

- 1.) A település távlati területi fejlesztései számára a várhatóan csak a terv távlatán túl felhasználásra kerülő területként jelöli a következők szerint:

T Tartalék lakóterület (átmeneti hasznosításként jelölve.)

- 2.) A tartalék területeken olyan építményt elhelyezni nem lehet, mely a távlati területfelhasználást korlátozná.

V. Fejezet

Építészeti értékek védelme

Az építészeti örökség védelme

47. §

A település épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében

HELYI ÖNKORMÁNYZATI VÉDELEM KERETEIN BELÜL
(66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet szerint)

Területi védelem szerint:

- Építészeti karaktervédelem
- Településszerkezeti védelem

Egyedi védelem:

mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

A védett területek és objektumok lehatárolása

48. §

1.) Helyi önkormányzati védelem fokozatai

a.) Karaktervédelem

Kiemelendő sajátosság a faluközpont területe, a kertvárosi (kolónia) terület.

Alkalmazásra ajánlott építészeti kisélemek, téglá architektúra díszítések, kosárféves ablakok, ablakkeretes díszítés.

b.) Településszerkezeti védelem területe:

A négy és hat lakásos kolóniák területe, a városias karakterű központ, valamint az egykori Ormospuszta területe.

c.) Objektum védelem, épületek helyi védelme

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 56-57. §-a, illetve a (66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet

- alapján jelen rendelet helyi építészeti örökségként tesz kijelölést, egyedi védetté nyilvánítást és rendelkezik azok fenntartásáról, használatáról és bemutatásáról.
- A helyi védelem alá vont épületek felújítását, a műemléki Hivatal megyei referensével is véleményeztetett tervek alapján lehet csak engedélyezni.
- A helyi védettségű épületekre bontási engedély nem adható. (A bontási engedélyhez a helyi védelem feloldása szükséges, mely képviselő testületi döntést igényel.)

- A helyi védettségű épületek felújításakor, átalakításakor, a védelem tárgyát képező építészeti alaprajzi, homlokzati elemeket-, melyeket külön helyi védelmi kataszter keretein belül kell rögzíteni-, megváltoztatni nem lehet, illetve a felújítás és az átalakítás során az egységesebb építészeti megjelenés és az épület értékének növelése érdekében intézkedéseket kell hozni.

- A helyi védelem alatt álló épület esetében elsősorban a homlokzat és a tömegformálás kötelező érvényű, a belső korszerűsítések elvégezhetőek.

- **Karaktervédelem**

Kiemelendő sajátosság a faluközpont területe, a sakktabla jellegű mértani kiosztású településrész, a kolóniák területe.

Alkalmazásra ajánlott építészeti kisélemek, részletek (utcai homlokzaton 2 ablak elhelyezése, hajlított háznál 3-4 ablak, lehetőleg tornác)

- **Településszerkezeti védelem területe:**

A kolóniák területe

- **Helyi önkormányzati védelemre javasoljuk az alábbiakat:**

Római katolikus templom
Fő u.3 (Orvosi rendelő épülete)
Fő u.6. (Posta, Parókia épülete)
Petőfi tér Áruház épülete
Petőfi tér Bányász emlékmű

2.) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a muzeális emlékek védelméről szóló 1963. évi IX. sz. törvényerejű rendelet, valamint a végrehajtásról kiadott 2/1965. (I. 8.) MM rendelet szerint kell eljárni.

Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni és az illetékes Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.

3.) Ezidáig nem ismert és nem nyilvántartott területekre vonatkozóan az 1997. Évi CXL. Törvény 35. §-ában foglaltakat kell figyelembe venni és betartani.

VI. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények

49. §

- 1.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- 2.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha
 - a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - b) közérdeket nem sért,
 - c) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

50. §

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

51. §

Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az alábbi ingatlanok esetében:

444 hrsz-ú terület (bánya múzeum céljára)
a volt erőmű melletti területek

Elővásárlási jog gyakorlására lehetőséget a költségvetés elkülönített fejezete tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselőtestület esetenként (60 napon belül) határoz.

Telekalakítás szabályai

52. §

- 1.) Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI. 08.) FMV rendelet szerint kell eljárni.
- 2.) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

- 3.) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

53. §

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni (változtatási tilalmak, elővásárlási jogok, helyi önkormányzati védelem fokozatai)

54. §

Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

55. §

Záró rendelkezések

Ez a rendelet2002.....március...1.-én...lép hatályba.

A rendelet kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.

Kelt: ...Ormosbánya....., 2002. év .február hó .27. nap



Nagy Tibor
polgármester

P.H.



Dr. Sallai Árpád
körjegyző

A kihirdetés napja: 2002. március 1.



Dr. Sallai Árpád
körjegyző