

**Előterjesztés**  
**Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének**  
**2008. május 29-i ülésére**

**Tárgy:** Nyergesújfalu helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló rendeletet (HÉSZ) egységes szerkezetbe foglalása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nyergesújfalu helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló rendeletet (4/2005. (II.21.) megalkotása óta számos alkalommal módosították. /19/2005. (IV.28.)ÖR, 23/2005. (VI.15.) ÖR, 25/2005. (VII.1.) ÖR, 17/2006. (VIII.21.) ÖR, 5/2008. (II.14.) ÖR/. Ezen változtatások során mindig csak a módosítani kívánt rész szerepelt a döntésekben és így a szabályzat kezelése nehézkessé és kissé átláthatatlanná vált.

Jelen rendelet az összes módosításnak az alaprendeletbe bedolgozásával egységes szerkezetbe foglalja a szabályozást.

Egyetlen témában kerül sor a hatályon kívül helyezésre, ez a kerítések vonatkozásában történik, az alább részletezett jogszabályhelyek eltörlésével.

*Az egységes szerkezet 7.§ (9) bekezdés / Kertvárosias, illetve helyi építési övezetben közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, minimum 30 %-ban áttört kerítés létesítése engedélyezhető. Új telekalakításnál az I. fokú építési hatóság egy telektömbre az egységes kerítésmagasságot előírhatja. és 9. § (5) bekezdés /Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, minimum 30 %-ban áttört kerítés létesítése engedélyezhető./*

Magyarázata az, hogy a 2008. január 1-től alkalmazandó új eljárási jogszabály („az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról” szóló 37/2007./XII.13./ ÖTM rendelet) már nem szabályozza engedélyköteles tevékenységként a telek határain történő kerítés építését, ezért szükségtelen ezt a helyi szabályozásban is megtenni, így ezek a részek hatálytalanításra kerülnének.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjenek!

Nyergesújfalu, 2008. május 19.

Hatos Ágnes  
Építéshatósági ügyintéző

**Nyergesújfalu Város Önkormányzatának**  
**4/2005.(II.21) számú rendelete - egységes szerkezetben a módosító 19/2005 (IV.28.), a**  
**25/2005. (VII.1.), a 17/2006. (VIII.21.), a 22/2007. (X.8.) és az 5/2008. (II.14.) rendeletekkel -**  
**Nyergesújfalu helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Nyergesújfalu Város Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bek. a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

## **I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

### **1. §**

#### **A rendelet hatálya**

- (1) A jelen rendelet hatálya Nyergesújfalu Város igazgatási területére (belterületére, valamint külterületére) terjed ki.
- (2) A Nyergesújfalu Ipari Park I-II. ütemébe tartozó területekre az e rendelet VII. fejezetében foglalt külön rendelkezéseket kell alkalmazni.<sup>1</sup>
- (3) A rendelet hatálya a Nyergesújfalu Város külterületének a Sándor-patak, a 026/2 hrsz. földút és az igazgatási határ közötti területére is kiterjed, mely a T-2 jelű szabályozási tervlapon a „tervezési terület határa” jellel körülhatárolt.<sup>2</sup>
- (4) A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a terület felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint a telekhez kapcsolódó helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, előírásokat fogalmazza meg.<sup>3</sup>

### **2. §**

#### **A rendelet alkalmazása**

- (1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket 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 - HÉSZ) előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

---

<sup>1</sup> Módosította a 17/2006. (VIII.21.) rendelet

<sup>2</sup> Módosította az 5/2008. (II.14.) rendelet

<sup>3</sup> Módosította az 5/2008. (II.14.) rendelet

## 3. §

**Szabályozási elemek**

(1) A **Szabályozási Tervlap** kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz:

a) Kötelező szabályozási elemek:

- aa) kötelező szabályozási vonal,
- ab) kötelező építési vonal,
- ac) építési hely határa,
- ad) területfelhasználási egység határa,
- ae) építési övezet és övezet határa,
- af) építési övezetre és övezetre vonatkozó beírások,
- ag) belterületi határ (beépítésre szánt/nem szánt területek határa),
- ah) továbbtervezést igénylő területek határa,
- ai) védőtávolságok határa,
- aj) (fával történő) beültetési kötelezettségű területek határa.

b) Irányadó szabályozási elemek (térképi jelek):

- ba) irányadó szabályozási vonal,
- bb) irányadó építési vonal,
- bc) telekhatárok,
- bd) intézményekre, zöldterületekre vonatkozó funkció-megnevezések,
- be) közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló).

c) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.

d) Az irányadó szabályozási vonalakat a továbbtervezés, ill. intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, helyük szabályozási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítható.

e) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a kitűzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni, azokat a továbbtervezés előírásaival az Önkormányzat építésügyi hatósága pontosítja.

**II. A TELEPÜLÉSRENDEZÉS HELYI ESZKÖZEI**

## 4.§

**Közterületrendezési Terv (KÖRT)**

(1) Közterületrendezési Terv a képviselő-testület döntése alapján készítendő.

(2) A zöldterületek övezeteinek közterületrendezési tervét a kertépítészeti kiviteli tervezés tartalmi követelményeinek megfelelően kell elkészíteni.

### III. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET TAGOZÓDÁSA ÉS A BELTERÜLETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA

#### 5. §

##### A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe **beépítésre szánt** és **beépítésre nem szánt** területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek *általában* a település belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig *általában* a település külterületéhez tartoznak.
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (építési övezetekre) tagozódik:
  - a) nagyvárosias lakóterület,
  - b) kisvárosias lakóterület,
  - c) kertvárosias lakóterület,
  - d) kistelkes lakóterület (helyi - nyergesújfalui - övezet),
  - e) településközpont vegyes terület,
  - f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
  - g) ipari gazdasági (egyéb ipari) terület,
  - h) különleges terület.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
  - a) közlekedési- és közműterület,
  - b) zöldterület,
  - c) erdőterület,
  - d) mezőgazdasági rendeltetésű terület,
  - e) vízgazdálkodási rendeltetésű terület.

#### 6.§

##### A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó jogszabályokban - törvény, rendeletek, ágazati szabványok, stb. - foglaltak figyelembe vételével. A tervezett *beépítésre szánt területek belterületbe vonása* építési hatósági szempontból nem feltétlenül szükséges; ezen területek belterületbe vonására igény szerint, illetve az illetékes hatóságok/szakhatóságok által előírtak alapján kerülhet sor.
- (2) A belterületbe kerülő (illetve *beépítésre szánt*) 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) A belterületi határ (beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa) a szabályozási tervnek megfelelően az alábbiak szerint módosítandó:

*beépítésre szánt területté* minősítendő (belterületbe vonandó) területek:

- a) a Zoltek Rt-vel szemben, a vasútvonal túloldalán lévő tervezett ipari gazdasági terület, a 10. sz.út tervezett elkerülő nyomvonaláig, illetve azon túl, a táti DEPO területéig;
- b) a Zoltek Rt. melletti tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;
- c) a horgásztavak melletti sportterület jelenleg külterületre eső része (027/1 hrsz.);
- d) az Eternit lakóterület fejlesztésére szánt terület külterületre eső része.

#### **IV. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI**

##### 7. §

##### **A lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a belterületi szabályozási tervlap tünteti fel. Nyergesújfalu lakóterületei jellemzően a **kertvárosias** építési övezetbe, ezen belül a hagyományosan kialakult, kis telekterületű, illetve -szélességű terület egységek a "**helyi**" építési övezetbe, a nagy ipari üzemekhez kapcsolódó lakótelepek a **kisvárosias** és **nagyvárosias**) építési övezetbe sorolandók.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein a lakóépületeken kívül a helyi lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők "főépületként", az övezeti előírások betartásával. (Meglévő lakóépület, vagy annak egy része - igény esetén - a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítménynek átminősíthető.) A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben (egy "főépületben") kell elhelyezni.
- (3) A területen belül csak a hatályos környezetvédelmi jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 23-28.§-a szerinti egyéb környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.
- (4) A gyermek- és egészségügyi intézmények telkétől 50,0 m-en belül haszonállattartás számára új állattartó épület nem létesíthető. A védőövezeten belül a haszonállat tartását, illetve minden olyan állattartást, amely a szaghatásával, fertőzésveszéllyel és egyéb környezet-terheléssel a környezetre zavarólag hat, meg kell szüntetni.
- (5) Nyeles telek létesítése újonnan nem engedélyezhető.
- (6) Kertvárosias, illetve helyi építési övezetben 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető.
- (7) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, illetve a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (8) Kertvárosias, illetve helyi építési övezetben "melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a *hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a

szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Gazdasági tevékenységet szolgáló épületek "melléképületként" elhelyezhetők, de azok bruttó alap-területe nem lehet nagyobb, mint a főépületé. Szomszédos "melléképületek" egy épület-tömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" a csak a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építhetők. Garázs elhelyezése a *hátsókertben, a főépülettel szemközti telekhatár mellett* (az OTÉK szerinti tűztávolság betartásával), *a főépület hátsó homlokzatvonalától számított 6,0 m-re (illetve attól távolabb)* akkor engedélyezhető, ha az adott utcaszakaszon lévő telkek legalább 50 %-ánál már ilyen módon épült garázsok találhatók. Kisvárosias, valamint nagyvárosias építési övezetben „melléképület” elhelyezése nem, illetve (például: garázssor) csak a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen engedélyezhető. Közterületen lévő garázsok átminősítése (kereskedelmi, illetve egyéb funkcióval) újonnan nem engedélyezhető.

- (9) A lakóterületi építési övezetekben a minimális zöldfelületi borítottság mértéke:
- a) nagyvárosias lakóterület esetében: 10 %;
  - b) kisvárosias lakóterület esetében: 20 %;
  - c) kertvárosias, illetve helyi építési övezetben: 50 %.
- (10) Az építési övezetekben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke:
- a) nagyvárosias lakóterület esetében: 2,0;
  - b) kisvárosias lakóterület esetében: 1,5;
  - c) kertvárosias, illetve helyi építési övezetben: 0,6.
- (11) A lakóterületi építési övezetekben az üzemi tevékenységből és a közlekedésből eredő környezeti zajterhelés határértékét magasabb rendű jogszabály a beépítés módjától és a közút minősítésétől függően határozza meg.

## 8. §

### Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások<sup>4</sup>

- (1) Az **Ln-K**, **Ln-SZ-K-60/16,5-K** és **Ln-SZ-60/24,0-2000** jelű *nagyvárosias lakóterület* többlakásos, az **Ln-K** jelű építési övezet a kialakult állapot szerinti építménymagasságú, az **Ln-SZ-K-60/16,5-K** jelű építési övezet min. 12,5 m, max. 16,5 m-es, illetve a kialakult állapot szerinti építménymagasságú lakóépületek, az **Ln-SZ-60/24,0-2000** jelű építési övezet min. 12,5 m, max. 24,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve az OTÉK 11.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál, az **Ln-SZ-K-60/16,5-K** és **Ln-SZ-60/24,0-2000** jelű építési övezetben maximum 60 %-os beépíthetőséggel, a kialakult állapot szerinti illetve szabadonálló beépítéssel. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 2,0, a minimális zöld-felületi borítottság 10 %. Az építési övezetekben "melléképület" nem, illetve (például: garázs-sor) csak a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen létesíthető. Meglévő lapostetős épületekre (maximum 16,5 m-es építménymagasságig) magastető-ráépítés, tetőtér-beépítés engedélyezhető. Az Ln-SZ-60/24,0-2000 jelű építési övezetben az épületeket egységes építészeti koncepció alapján, egy (minimum elvi) építési engedélyezési terv keretében kell megtervezni.
- (2) Az **Lk-SZ-K-40/7,5-K**, **Lk-SZ-K-40/8,5-K** és **Lk-SZ-K-40/10,5-K** jelű *kisvárosias lakóterület* többlakásos, az **Lk-SZ-K-40/7,5-K** jelű építési övezet max. 7,5 m-es, az **Lk-SZ-K-40/8,5-K** jelű építési övezet max. 8,5 m-es, az **Lk-SZ-K-40/10,5-K** jelű építési övezet max. 10,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve az OTÉK 12.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál, max. 40 %-os beépíthetőséggel, a kialakult állapot

<sup>4</sup> Módosította a 25/2005. (VII.1) rendelet

szerinti beépítéssel. A jelenlegi "úszótelkes" beépítésű tömbházak számára lehetőség szerint - a szabályozási tervlap irányadó javaslata alapján - telkek alakítandók. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 1,5, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %. Az építési övezetekben "melléképület" nem, illetve (például: garázsos) csak a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen létesíthető. Meglévő lapostetős épületekre magastető-ráépítés, tetőtér-beépítés engedélyezhető.

- (3) Az **Lk-CS-60/6,0-180** és **Lk-CS-40/6,0-180** jelű *kisvárosias lakóterület* legalább 2 lakásos és max. 6,0 m-es építménymagasságú, magastetős csoportház-egységek, illetve az OTÉK 12.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál. Az engedélyezhető legnagyobb beépíthetőség az **Lk-CS-60/6,0-180** jelű építési övezetben 60 %, az **Lk-CS-40/6,0-180** jelű építési övezetben 40 %, a minimális telekterület 180 m<sup>2</sup>. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 1,5, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %. Az Lk-CS-40/6,0-180 jelű építési övezetben (1577 hrsz., az új köztemetőtől délre) az építési telek telekkönyvileg nem megosztható; a minimális telekterület mérete az elvi, használat szerinti telekrészekre vonatkozik. Ezen építési övezetben különálló melléképület építése nem engedélyezhető.
- (4) Az **Lke-O-K-30/4,5-550**, **Lke-O-K-30/6,0-550**, **Lke-SZ-K-30/4,5-550**, **Lke-SZ-K-30/6,0-550**, **Lke-SZ-30/4,5-700**, **Lke-O/SZ-30/4,5-700**, **Lke-SZ-30/4,5-900**, **Lke-I-K-30/4,5-550** és **Lke-I-K-30/6,0-550** jelű *kertvárosias lakóterület* építési övezetekben lakótelken elhelyezett, legfeljebb 4 lakásos és az **Lke-O-K-30/4,5-550**, **Lke-SZ-K-30/4,5-550**, **Lke-SZ-30/4,5-700**, **Lke-O/SZ-30/4,5-700**, **Lke-SZ-30/4,5-900**, **Lke-I-K-30/4,5-550** jelű építési övezetekben 4,5 m-es, az **Lke-O-K-30/6,0-550**, **Lke-SZ-K-30/6,0-550**, **Lke-I-K-30/6,0-550** jelű építési övezetekben 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó, „O” jelölés esetén oldalhatáron álló, „SZ” jelölés esetén szabadonálló, „I” jelölés esetén ikresen csatlakozó („K” jelölés esetén a kialakult beépítési módhoz igazodó) lakó- (és az OTÉK által megengedett egyéb funkciójú) épületek létesíthetők, jellemzően utcára merőleges gerincű nyereggtetővel (kivéve: ikresen csatlakozó beépítésnél). Meglévő épület átépítése esetén az ettől eltérő jelenlegi tetőidom jellege indokolt esetben megtartható. Egy lakótelken általában egy főépület építése engedélyezhető, kivéve azon kialakult beépítésű *saroktelkeket*, ahol a hátsókertben a meglévő főépület utcájára merőleges utca beépítéséhez igazodóan, városképileg indokolt még egy főépület elhelyezése (telekmegosztás nélkül), valamint a *Petőfi u. északi és a Damjanich u. mindkét oldalát*, itt ugyancsak engedélyezhető egy telken két főépület elhelyezése.
- a) Az építési övezetekben kialakítandó lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület az övezeti jelben megadott érték. Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető.
- b) Az építési övezetek *bármelyikében ikerházas* beépítés, valamint (minimum 19 m-es telekszélesség esetén) *szabadonálló* beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálendő elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.
- c) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **1500 m<sup>2</sup>-es teleknagysáig 30 %, 1500 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál 450 m<sup>2</sup> + az 1500 m<sup>2</sup> feletti telekterület 15 %-a, de maximum 600 m<sup>2</sup>.**
- (5) Az **Lke\*-O-K-40/4,5-400** jelű *kertvárosias lakóterület* - helyi építési övezetben lakótelken elhelyezett **1 lakásos** (550 m<sup>2</sup>-t meghaladó teleknagyság esetén legfeljebb 2 lakásos) és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló („K” jelölés esetén a kialakult beépítési módhoz igazodó), magastetős (utcára merőleges gerincű nyereggtetős) lakóépületek

létesíthetők (meglévő épület átépítése esetén az ettől eltérő, kialakult tetőidom jellege indokolt esetben megtartható).

- a) Az építési övezetben a *beépíthető* lakótelkek minimális telekszélessége 10 m, a minimális telekterület 400 m<sup>2</sup>, *újonnan kialakítandó* lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m<sup>2</sup>. Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.
- b) Az építési övezetben *ikerházas* beépítés, valamint (minimum 19 m-es telekszélesség esetén) *szabadonálló* beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképhez való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálendő elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.
- c) A beépítés mélysége kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 30 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **400-550 m<sup>2</sup>-es teleknagyság esetében 40 %, 550-900 m<sup>2</sup> közötti teleknagyságnál 220 m<sup>2</sup> + az 550 m<sup>2</sup> feletti telekterület 20 %-a, 900 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál 290 m<sup>2</sup> + a 900 m<sup>2</sup> feletti telekterület 10 %-a, de maximum 400 m<sup>2</sup>.**
- e) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem létesíthető. "Melléképület" (garázs, háztartással kapcsolatos épület /nyárikonyha, tárolók, stb./, 50 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb barkácműhely, kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épület) létesítése, illetve meglévő lakóépület átminősítése - funkcióváltással - a „*főépülettel*” *egybeépítve* engedélyezhető.

## 9. §

### Településközpont vegyes terület

- (1) A **Vt** jelű **településközpont vegyes terület** építési övezetek alap-, illetve magasabb fokú ellátó intézmények, valamint többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgálnak. A szabályozási tervlapon "kizárólagos funkció"-val jelölt területeken lakóépületek, lakások elhelyezése nem engedélyezhető, ott csak intézmények helyezhetők el.
- (2) A területen belül csak a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 23-28. %-a szerinti környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető **lakóépületek** maximális építménymagassága **4,5**, illetve **7,5 m**, **intézményeké 7,5, 9,0**, illetve **10,5 m** lehet, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési övezeti jelek szerint. Az új építmények magastetős kialakítással építendőek.
- (4) Az építési övezetek **lakótelkein** "melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházak a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a *hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény "melléképületként" - kötelező elvi építési engedély alapján - elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépület bruttó alapterületének 50%-a. Szomszédos "melléképületek" egy épülettömegben, de



külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendőek. **Intézmények telkén** "melléképület" csak a "főépülettel" egy tömegben építhető.

- (5) Az építési övezetek egyes telkein lakótelek esetében legalább a telek területének **50%-át**, intézmény telke esetében minimum **30 %-át** zöldfelületként kell kialakítani. Az intézmények telkének legalább 20 %-át kertszerűen (parkosítva) kell kialakítani; továbbá a beépített és burkolt felületek aránya nem lehet több, mint a telek területének 75 %-a.
- (6) Az intézményekhez az OTÉK 42. §-a szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket *telken belül*, illetve amennyiben az műszakilag nem megoldható, vagy más - pl. zaj- és rezgésvédelmi - szempontból nem elfogadható, az intézménytől számított *200 m-es körzeten belül közterületen, vagy másik önálló telken, telekrészen* - a beruházó költségén - kell biztosítani.
- (7) Az építési övezetekben újonnan kialakítandó **lakótelkek** minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m<sup>2</sup>. Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve 550 m<sup>2</sup>-nél kisebb (de minimum 400 m<sup>2</sup>-es) területű 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. A jelen bekezdés előírásai **intézmények telkére** is érvényesek; intézmény-teleknél továbbá a minimum 400 m<sup>2</sup>-es telekterület és minimum 10 m-es telekszélesség *újonnan* is kialakítható.
- (8) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, illetve a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (9) A beépítés mélysége (*lakótelek esetében*) kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható). Kivétel ez alól a Kossuth Lajos u. központi szakasza: É-i oldalon a templomtól a Bottyán János utcáig, D-i oldalon a Béke tértől a Munkácsy ligetig.
- (10) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **lakótelkek esetében**: 400-550 m<sup>2</sup>-es teleknagyság esetében **40 %**, 550-900 m<sup>2</sup> közötti teleknagyságnál **220 m<sup>2</sup> + az 550 m<sup>2</sup> feletti telekterület 20 %-a**, 900 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál **290 m<sup>2</sup> + a 900 m<sup>2</sup> feletti telekterület 10 %-a, de maximum 600 m<sup>2</sup>**; **intézmény-telkek esetében: 60 (saroktelek esetében 75) %** (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél **25 %**).
- (11) Az építési övezetekben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **lakótelkek** esetében: **0,6**, **intézmények telkére** vonatkozóan: **1,8** (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél **1,0**).
- (12) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül haszonállattartás számára új állattartó épület nem létesíthető. A védőövezeten belül a haszonállat tartását, illetve minden olyan állattartást, amely a szaghatásával, fertőzésveszéllyel és egyéb környezetterheléssel a környezetre zavarólag hat, meg kell szüntetni.
- (13) Az egyes építési övezetekben - a szabályozási tervlapokon **(I<sub>1</sub>)**, **(I<sub>2</sub>)**, **(I<sub>3</sub>)** jellel ábrázolt - **önálló építési (al)övezetbe nem sorolt - meglévő intézmények** is találhatóak, illetve adott esetben ilyenek elhelyezése engedélyezhető (olyan területrészen is, ahol azt a szabályozási terv külön nem jelöli), a beépítésre szánt terület **bármely építési övezetén belül**, az adott építési övezet jellemző beépítési módjához igazodóan, az alábbi **speciális előírások** szerint:
  - a) Az **(I<sub>1</sub>)** jelű telekigényes (elsősorban oktatási) létesítmények (óvoda, általános iskola) telkének minimális nagysága 2000 m<sup>2</sup>, a minimális telekszélesség 25 m, maximális beépíthetőség 25 %, maximális építménymagasság az építési övezetben megadott maximális érték + 3,0 m.
  - b) Az **(I<sub>2</sub>)** jelű igazgatási, egészségügyi, illetve iroda funkciójú létesítmények telkének minimális nagysága: 400 m<sup>2</sup>, a minimális telekszélesség 10 m, maximális beépíthetőség

60 %, maximális építménymagasság az építési övezetben megadott maximális érték + 3,0 m.

- c) Az (I<sub>3</sub>) jelű kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, illetve iroda funkciójú létesítmények telkének minimális nagysága: 400 m<sup>2</sup>, a min. telekszélesség 10 m, max. beépíthetőség 60 %, maximális építménymagasság az építési övezetben megadott maximális érték + 3,0 m.

(14)A településközpont vegyes terület építési övezeteiben

az üzemi tevékenységből és a közlekedésből eredő eredő környezeti zajterhelés határértékét magasabb rendű jogszabály a beépítés módjától és a közút minőségétől függően határozza meg.

## 10. §

### **Ipari gazdasági terület - egyéb ipari és jelentős mértékű zavaró hatású terület<sup>5</sup>**

- (1) A Gip-K, Gip-1-SZ-40/10,0-2000 és Gip-SZ-40/E-5000 jelű építési övezetek elsősorban nagyobb ipari, üzemi épületek, épületegyüttese, illetve kivételesen az OTÉK 20.§.(5) bekezdése szerinti építmények elhelyezésére szolgálnak, a gyárterület egészére, illetve annak a vonatkozó jogszabályok szerint lehatárolható önálló részére készítendő „részletes” szabályozási terv alapján. Az építési övezetekben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete meglévő („K” jelű) gyárterület esetében a kialakult állapot szerinti, új telephely esetében 2000, illetve 5000 m<sup>2</sup>, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési övezeti jelek szerint; a minimális telekszélessége 30,0 m lehet. A maximális beépíthetőség meglévő gyárterület esetében a kialakult állapothoz képest maximum 5 %-kal növelhető, új telephely esetében 40 %; a maximális építmény-magasság meglévő gyárterület esetében a kialakult állapot szerinti, a Gip-SZ-40/10,0-2000 jelű építési övezetben 10,0 m, új telephely esetében egyedi (a technológia által meghatározott) érték. Az erre a célra kijelölt területeken belül az építményeket a szabályozási tervlap szerinti "építési hely határa" vonalon belül kell elhelyezni.
- (2) Az (1) bek. szerinti építési övezetekben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,5.
- (3) Az (1) bek. szerinti építési övezetekben újonnan kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (4) Az (1) bek. szerinti építési övezetekben a telkeken belül a beépített és a burkolt felületek aránya együttesen nem lehet több 70 %-nál.
- (5) Zöldfelületek kialakítására az építési övezetek területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének az (1) bek. szerinti építési övezetekben legalább 30%-át, a (7) és (8) bek. szerinti építési övezetekben legalább 25%-át, a (10) bek. szerinti építési övezetben legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, a kötelező zöldfelület legalább 15 %-át (az (1) bek. szerinti építési övezetekben) - az építési engedélyben meghatározott helyen - beültetési kötelezettséggel fásítani kell,
  - a telkek beültetési kötelezettségű zöldfelületét háromszintes (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növénytelepítéssel kell kialakítani,
  - a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő,

<sup>5</sup> Módosította az 5/2008. (II.14.) rendelet

- d) az új parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelően fásítva kell kialakítani,
- e) telkek megosztása esetén a a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (6) Az (1), (7), (8) és (10) bek. szerinti építési övezetek területén belül csak a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 23-28. §-a szerinti környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetősége.
- (7) A Gip1-SZ-50/25/14,0-2000 jelű építési övezetbe sorolt terület elsősorban ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények és az ezek működtetéséhez szükséges funkciójú építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben 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. Az építési övezetben megengedett maximális szintterületi mutató értéke: 1,5, a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekszélesség 30 m.
- (8) A Gip2-SZ-50/25/14,0-5000 jelű építési övezetbe sorolt terület elsősorban ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények és az ezek működtetéséhez szükséges funkciójú építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben 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. Az építési övezetben megengedett maximális szintterületi mutató értéke: 1,5, a legkisebb kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekszélesség 30 m.
- (9) A (7) és a (8) bekezdés szerinti övezetekben a tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállónan kell elhelyezni, legalább 10 m előkert, 7 m oldalkert és 10 m hátsókert biztosításával. Az előkertben legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület, illetve technológiával, biztonságtechnikával összefüggő építmény, valamint közműépítmény elhelyezése engedélyezhető. Az (7) és (8) bekezdés szerinti építési övezetekben a maximális építménymagasság 14,0 m lehet. Technológiai kényszer, illetve építészeti hangsúlyképzés esetén - kivételként - ettől a beépíthető alapterület 20 %-ában eltérés engedélyezhető. Az építési telkek legnagyobb beépítettsége 50 % lehet. A területen terepszint alatti építmények elhelyezése maximum 50 % mértékig engedélyezhető. Az építési telkek területének minimum 25%-át zöldfelületként kell kialakítani. Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket és rakodóhelyeket telken belül kell megépíteni. A nem fedett parkolókat fásítani kell, az OTÉK 42. § (7) bekezdés előírása szerint. A tervezett épületek, építmények igényes építészeti kialakítására ügyelni kell. A tervezési terület belső útjai az alábbi tervezési osztályba tartoznak: Észak-déli út (gyűjtőút): B.V. c-C, Kiszolgáló utak: B.VI. d-C. A tervezési terület önálló helyrajzi számú magánútjait a B.VI. d-C. útkategóriának megfelelő paraméterekkel, legalább 16 méter széles telekterülettel, a zsákutcák végén a teherforgalom megfordulását is lehetővé tevő fordulóval kell kialakítani.
- (10) A „Gip 3” jelű építési övezet területe jelentős mértékű zavaró hatású terület, ahol a jelentős zavaró hatású tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.
- a) Az építési övezetben a megengedett maximális szintterületi mutató értéke: 1,5, a legkisebb kialakítható telekméret 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), a legkisebb telekszélesség 30 m.
- b) Az építési övezetben a tervezett építményeket az építési telkeken szabadon állónan kell elhelyezni. A építési övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető. Az építési helyet a legalább 10 m előkert, a legalább 30 m oldalkert és 30 m hátsókert biztosításával kell kijelölni.

- c) Az építési övezetben a maximális építménymagasság épületek esetében 30 m, technológiai jellegű építmények esetében 150 m lehet. Az oldal- és hátsókert biztosításakor be kell tartani az építmények közötti legkisebb távolságokra vonatkozó előírásokat<sup>6</sup>. Az építési telkek legnagyobb beépítettsége 30 % lehet. A területen terepszint alatti építmények elhelyezése maximum 30 % mértékig engedélyezhető.
- d) Az építési telkek területének minimum 40%-át zöldfelületként kell kialakítani. Az oldal- és hátsókertben legalább 15 m beültetési sávot kell telepíteni, amennyiben ezt a területen folytatott technológia és egyéb előírás (pl. a régészeti védelem) nem tiltja. A területen jelölt beültetési kötelezettségű területeket három szintes (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növénytelepítéssel kell kialakítani.
- e) A tervezési terület belső útjai az alábbi tervezési osztályba tartoznak: Észak-déli út (gyűjtőút): B.V. c-C., Kiszolgáló utak: B.VI. d-C. A tervezési terület önálló helyrajzi számú magánútjait a B.VI. d-C. útkategóriának megfelelő paraméterekkel, legalább 16 méter széles telekterülettel, a közforgalmú zsákutcák végén a teherforgalom megfordulását is lehetővé tevő fordulóval kell kialakítani. A tervezési terület feltárását biztosító útcsatlakozások kialakítása a közútkezelővel egyeztetett engedélyezési terv alapján történhet. Az önálló helyrajzi számmal rendelkező egységek OTÉK szerinti parkolási, rakodási igényének telken belüli biztosítását az építési engedélyezési eljárás során számítással és helyszínrajzzal kell igazolni. A felszíni parkolókat fásítva kell kiépíteni.
- f) A beépítés megfelelő építészeti színvonalának biztosítása érdekében a gyár engedélyezési tervét az illetékes, regionális hatáskörű (területi) tervtanáccsal véleményeztetni kell.

## 11. §

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület<sup>7</sup>**

- (1) A Gksz-SZ-40/7,5-2000 és Gksz-SZ-40/7,5-5000 jelű építési övezetek elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgálnak. Az építési övezetekben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete 2000, illetve 5000 m<sup>2</sup>, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési övezeti jelek szerint; a minimális telekszélesség 30,0 m lehet. A maximális beépíthetőség 40 %, a maximális építmény-magasság 7,5 m (technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépített alapterület 50 %-ában el lehet térni). Az erre a célra kijelölt területeken belül az építményeket a szabályozási tervlap szerinti „építési hely határa” vonalon belül kell elhelyezni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetekben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,5.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetekben kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetekben a telkeken belül a beépített és a burkolt felületek aránya együttesen nem lehet több 60 %-nál.
- (5) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására az építési övezetek területén az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a) az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, a kötelező

<sup>6</sup> OTÉK.36.§

<sup>7</sup> Módosította az 5/2008. (II.14.) rendelet

- zöldfelület legalább 20 %-át - az építési engedélyben meghatározott helyen - beültetési kötelezettséggel fásítani kell,
- b) a telkek beültetési kötelezettségű zöldfelületét háromszintes (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növénytelepítéssel kell kialakítani,
  - c) az új parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelő módon fásítva kell kialakítani,
  - d) telkek megosztása esetén az a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (6) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetekben csak a hatályos jogszabályoknak, valamint a Rendelet 23-28. §-a szerinti környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.
- (7) A „Gksz 2” jelű építési övezetben elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgálnak. A gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A telkeken igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház és üzemanyagtöltő is elhelyezhető. Az építési övezetekben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete 2000 m<sup>2</sup>, a minimális telekszélesség 30 m lehet. A maximális beépíthetőség 50 %, a maximális építmény-magasság 14 m. A telkek legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani. Az építési övezetekben a tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 10 m előkert, 7 m oldalkert és 10 m hátsókert biztosításával. A területen jelölt beültetési kötelezettségű területeket legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növénytelepítéssel kell kialakítani.

## 12. §

### Mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági területek

- (1) A **Gip-m jelű** övezet mezőgazdasági tevékenységet szolgáló üzemi terület, amely nagylétszámú állattartás céljára is igénybe vehető.
- (2) A **Gip-m jelű** övezetben elhelyezhetők:
- a) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények
    - aa) terményfeldolgozó,
    - ab) terménytároló,
    - ac) gépjavító és -tároló műhelyépületek,
    - ad) állattartó épületek,
    - ae) egyéb mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épületek, továbbá
  - b) a terület őrzéséhez, üzemeléséhez szükséges szolgálati lakás
  - c) a közműszolgáltatás létesítményei.
- (3) Az építési övezetben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete **10.000 m<sup>2</sup>**, telekszélessége **50,0 m** lehet. A maximális beépíthetőség **30 %**, a maximális építmény-magasság **4,5 m** (technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként, elvi építési engedély alapján, a maximális építménymagasságtól a beépített alapterület 50 %-ában el lehet térni). Az erre a célra kijelölt területeken belül az építményeket a szabályozási tervlap szerinti "építési hely határa" vonalon belül kell elhelyezni. A beépítés módja **szabadon álló**.
- (4) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **0,6**.
- (5) A kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.

- (6) A telkeken belül a beépített és burkolt felületek mértéke együttesen nem lehet több 60 %-nál.
- (7) Zöldfelületek kialakítására az építési övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, a kötelező zöldfelület legalább 20 %-át - az építési engedélyben meghatározott helyen - beültetési kötelezettséggel fásítani kell,
  - a telkek beültetési kötelezettségű zöldfelületét háromszintes (gyep- cserje- és lombkorona-szint együttesen), vagy legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növény-telepítéssel kell kialakítani,
  - az új parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelő módon fásítva kell kialakítani.
- (8) A területen belül csak a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 23.§. (1) bekezdése szerinti környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.
- (9) Meglévő Gip-m jelű területen nagylétszámú állattartás akkor folytatható, ha a hatályos állat- és közegészségügyi előírások, valamint környezetvédelmi előírások betarthatók, az állattartó telep határa és a meglévő, illetve legalább a településszerkezeti tervben meghatározott védendő területhasználat (lakó, egyéb huzamos emberi tartózkodást igénylő vagy szolgáló területhasználatok /pl. kertterületek/, stb., továbbá védendő épület között szükséges, legalább 500 m sugarú védőterület biztosítható.

### 13. §

#### Különleges terület

- (1) A különleges területek építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.
- (2) A különleges területek építési övezetei az alábbiak:
- a **Ksp** jelű sportolási célú különleges területek övezete
  - a **Kt** és **Kke** jelű temetkezési célú különleges területek (temető és kegyeleti park terület) övezetei
  - a **Ki** jelű idegenforgalmi különleges területek övezete
  - a **Kb** jelű bányák telkei és építményeinek területei
  - a **Kh** jelű hulladékkezelők-lerakó övezete
  - a **Kkö** jelű közműlétesítmények területei
  - a **Khv** jelű honvédelmi célú területek övezete
- (3) Az építési övezetben kialakítandó építési telkek minimális területe **2.000 m<sup>2</sup>**, telekszélessége **30,0 m** lehet, illetve kialakult. A maximális beépíthetőség **15 %**, a maximális építménymagasság **7,5 m** (illetve - pl. bányaterületek esetében - a technológia által meghatározott érték). A beépítés módja **szabadon álló, illetve kialakult**.
- (4) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **0,4**.
- (5) A kialakítandó létesítmények számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (6) A telkeken belül a beépített és a burkolt felületek mértéke együtt nem lehet több 30 %-nál.
- (7) Zöldfelületek kialakítására az építési övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének legalább **70%-át**, a temetők és kegyeleti parkok területének **40 %-át** zöldfelületként kell kialakítani, a kötelező zöldfelület legalább 20 %-át - az

- építési engedélyben meghatározott helyen - beültetési kötelezettséggel fásítani kell,
- b) a telkek beültetési kötelezettségű zöldfelületét háromszintes (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növénytelepítéssel kell kialakítani,
- c) az új parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelő módon fásítva kell kialakítani.
- (8) A különleges funkciójú területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat az építésügyi hatóság kétlépcsős engedélyezési eljárásban, elvi építési engedélyben meghatározott módon, vagy részletes szabályozási tervben meghatározva pontosíthatja.
- (9) A **Ksp** jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését célzó létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek). A **Ksp** jelű nagy zöldfelületű sportolási célú különleges területek építési övezeteiben
- a) elhelyezhető:
- aa) sportépítmény,
  - ab) a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
  - ac) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület – elvi építési engedély alapján,
  - ad) szolgálati lakás, valamint
  - ae) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú épület;
- b) nem helyezhető el:
- ba) önálló lakóépület,
  - bb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (10) A **Kt**, illetve a **Kke** jelű temetők területei elsődlegesen a temetők, kegyeleti parkok létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak. A **Kt** és a **Kke** jelű építési övezetekben elhelyezhetők:
- a) kereskedelmi, szolgáltató épület,
  - b) szolgálati lakás,
  - c) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági és egyházi célú épület.
- (11) A **Ki** jelű idegenforgalmi különleges területeken elhelyezhetők:
- a) a pihenést, testedzést szolgáló építmények,
  - b) kereskedelmi-szállásférőhely szolgáltató épület,
  - c) kereskedelmi-szolgáltató épület,
  - d) szolgálati lakás,
  - e) kizárólag az idegenforgalmi szolgáltatáshoz szükséges gazdasági célú épület (pl. állattartó épület),
- (12) A **Kb** jelű bányaterületen elhelyezhető építmények:
- a) a bányüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények,
  - b) porta és mérleg épület,
  - c) a kitermelt anyag kezeléséhez (aprítás, osztályozás, rakodás, stb.) szükséges építmények,
  - d) szolgálati lakás,
- (13) A **Kh** jelű hulladékkezelők-lerakók övezetében elhelyezhető építmények:
- a) az üzemeltetéshez szükséges irodai és szociális kiszolgáló építmények,
  - b) porta és mérleg épület,
  - c) a kitermelt anyag kezeléséhez (aprítás, osztályozás, rakodás, stb.) szükséges építmények,
- (14) A **Kkö** jelű közműlétesítmények övezetében elhelyezhető építmények:

- a) az üzemeltetéshez szükséges építmények.
- (15) **A Khv** jelű honvédelmi célú területek övezetében elhelyezhető építmények:
- a) a funkcióhoz, az üzemeltetéshez szükséges kiszolgáló, a honvédelmi célokat közvetlenül nem szolgáló egyéb építmények.

## V. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

### 14. §

#### Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket 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 közutak szabályozási szélességén és védőtávolságán belül bármely létesítmény csak az illetékes közlekedési hatóság engedélyével helyezhető el.
- (4) A közúthálózat elemei számára a következő területbiztosítások szükségesek:
- a) *Külterületen:*
- aa) Főutak: 10 sz. főút K. III. A.  
A főút szabályozási szélessége a kialakult marad, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 méter.
- ab) Országos mellékút: 1125 sz. Bajótra vezető mellékút K. V. B.  
Az országos mellékút nyomvonala és szabályozási szélessége a kialakult marad, védőtávolsága a tengelytől számított 50-50 méter.
- ac) Az egyéb külterületi utak, mező és erdőgazdasági utak mellett építmény a tengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- b) *Belterületen:*
- ba) Főutak (főforgalmi és forgalmi utak):
- baa) A 10 sz. főút (B. III. a. C.) jelenlegi szakaszán, a Sánc-hegytől keletre, a kialakult szélesség megtartandó, a Sánc-hegytől nyugatra az úttengelytől 15,0 m-t kell biztosítani.
- bab) A városi elkerülő út szabályozási szélessége 30 m.
- bb) Országos mellékutak:
- bba) A 1125 sz. Bajótra vezető összekötő út (B.V. c.C.) nyomvonala és kialakult szabályozási szélessége (a Kossuth u. és a Munkácsy liget között 13 m, egyébként jellemzően 22 m) megtartandó.
- bbb) A 11334 sz. vasútállomási hozzájáró út (B.VI. d. C.) kialakult állapota (szabályozási szélesség 16 m) megtartandó.
- bc) Helyi gyűjtőutak (B.V. c. C.):
- bca) Tó u.- Felszabadulás u. min. 12 m (Felszabadulás téren), jellemzően 16-18 m,
- bcb) Viscosa-telep feltáró útja - Rákóczi F. u. a kialakult szabályozási szélesség megtartandó,
- bcc) Jókai utca min. 10 m (Kossuth u.-Tompá u. között), jellemzően 16 m,
- bcd) Váci Mihály u. (jellemzően 22 m) - Kölcsey u. (14 m) útvonal, a kialakult szabályozási szélesség megtartandó,
- bce) Eternit telepi gyűjtőút (Hullám u.-Babits u.-Óvoda u.) min. 10 m, a Hullám utcai szakaszon 16 m,
- bcf) a felsoroltakon kívül a tervezett új gyűjtőutak minimális szabályozási szélessége 16 m.
- bd) Kiszolgáló utak (B.VI. d. C.):
- bda) A meglévő kiszolgáló utak szabályozási szélessége (általában 10-20 m) megtartandó.



- bdb) A 10 m-nél kisebb, ~8 m szabályozási szélességű kialakult kiszolgáló utakat vegyes használatú útként kell kialakítani.
- bdc) Sátori u. - Váci Mihály u. tervezett összekötése ("egérút") 16 m.
- bdd) A tervezett kiszolgáló utak szabályozási szélessége 14-16 m.
- (5) Kerékpáros nyomvonal a 10 sz. főút teljes hosszában, és Bajót felé biztosítandó, a szabályozási terv szerint.
- (6) Önálló gyalogos nyomvonalak a szabályozási terv szerinti helyeken vannak, ill. létesítendőek.
- (7) Parkolás:
- a lakótelkes beépítéseknél a gépkocsi-elhelyezést az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani,
  - a kialakult többszintes, úszótelkes beépítéseknél ill. a meglévő intézményeknél a parkolás helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is megoldható, a jelölt közterületi parkolókat kell biztosítani,
  - az új létesítmények elhelyezésekor egyidejűleg meg kell oldani az OTÉK (illetve a megalkotandó helyi parkolási rendelet) szerinti parkolóhelyek és rakodóhelyek elhelyezését.

## 15. §

**Zöldterületek**

- (1) A zöldterületi övezetekbe tartozó területek a település jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területrészei, amelyek rekreációs és/vagy védelmi célú zöldfelületek.
- (2) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a **Zkp jelű** övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek.
  - a **Zv jelű** övezet területei védelmi célú zöldterületek.
- (3) A Zkp jelű közpark övezetben:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények,
  - vendéglátó-, valamint
  - a terület fenntartásához szükséges építmények és parkolók helyezhetők el.
- (4) A Zv jelű védőzöld övezetben épület nem helyezhető el. A védőzöld övezetben kizárólag csak a máshol és másként nem létesíthető:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
  - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
  - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak helyezhetők el.
- (5) A zöldterületek övezeteinek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Alakítható telek (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető min. telek (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)		Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	legkisebb	legnagyobb		terepszint				
				alatt	felett			
<b>Z k p</b>	-	-	-	2	2	85	40	4,5
<b>Zv</b>	-	-	-	-	-	98	90	-

- (6) A védőzöld területét a területi adottságokhoz és a védelem jellegéhez igazodó kialakítású zöldfelületként kell létesíteni.
- (7) A zöldterületek övezetébe tartozó létesítmények csak Közterületrendezési Terv, illetve kertépítészeti kiviteli terv alapján létesíthetők.

## 16. § Erdőterületek

- (1) Az erdőterületek övezetei a beépítésre nem szánt területek jellemzően erdő létesítése, fenntartása céljára szolgáló, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz szükséges építmények elhelyezésére, a vadállomány takarmányozására szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
  - a) az **Eg jelű** övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint gazdasági- fatermelő célú üzemtervezett, vagy üzemtervezésre szánt, meglévő és létesíthető új erdőterületek
  - b) az **Ee jelű** övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint egészségügyi-szociális, turisztikai, oktatási-kutatási céllal közjóléti erdőként üzemtervezésre szánt meglévő erdőterületek
  - a) az **Ev jelű** övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint védelmi céllal üzemtervezett, vagy üzemtervezésre szánt, meglévő és létesíthető új erdőterületek.
  - b) az **Eh jelű** övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint honvédelmi céllal üzemtervezett, vagy üzemtervezésre szánt, meglévő és létesíthető új erdőterületek
- (3) Az erdőövezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak elvi építési engedély alapján lehet.
- (4) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik. A HÉSZ által meghatározott területfelhasználási és övezeti előírásokat az erdőgazdálkodás során érvényesíteni kell.
- (5) Az erdőövezetekre a HÉSZ előírásain túl az erdő-, a termőföld-, valamint a természet védelemről szóló törvények és jogszabályok előírásait érvényesíteni kell.
- (6) Az Eg jelű gazdasági- és fatermelési célú övezetben elhelyezhető építmények:
  - a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állatetető),
  - b) az erdei turizmust szolgáló építmények (pl. turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó).
- (7) Az Ee jelű egészségügyi-szociális, turisztikai, oktatási-kutatási célú, közjóléti erdők övezetében elhelyezhető építmények:
  - a) az erdő fenntartásához szükséges építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, állatetető),
  - b) az erdő rendeltetésének megfelelő egészségügyi-szociális, turisztikai, oktatási-kutatási célú tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. erdészház, vadászház, menedékház, idegenforgalmi- és egészségügyi szállásférőhelyek, erdei iskola, esőbeálló, turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, kilátó).
- (8) Az Ev és Eh jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,  
 b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,  
 c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (9) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználatmódosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok és a jelen szabályzatban meghatározott tartalmú Elvi Építési Engedély alapján az erdészeti hatósággal mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszaira.
- (10) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet	A kialakítható telek mérete		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (ha)		Beépítettség %		Legkisebb Zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
	legkisebb (ha)	legnagyobb (ha)	területe (ha)	Szélessége (m)	terepszint				
					alatt	felett			
<b>Eg</b>	-	-	100 ha	50	0,03	0,03	98	95	7,5
<b>Ee</b>	-	-	20 ha	50	0,05	0,05*	98	95	7,5
<b>Ev,Eh</b>	-	-	-	-	-	-	99	95	-

\* az építhető szintterület számításánál a telek 20 ha feletti terület részének csak a 10 %-a vehető figyelembe

- (11) Az erdőövezetekben építhető épületek maximális szintterülete 150 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése az elvi építési engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható.

## 17. §

### Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés építményeinek elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
- a) az **Má jelű** általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,  
 b) az **Mtt jelű** természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,  
 c) az **Mk jelű** kertövezet, ahol a kertművelés a meghatározó területhasználat, a terület további fölaprózódása táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott, illetve csak kismértékben lehetséges, illetve a Duna-dűlőben a terület további fölaprózódása, valamint az építés a vízbázis-védelem és táji/környezeti értékek védelme miatt korlátozott.
- (2) A mezőgazdasági területek övezeteire a HÉSZ előírásain túl a termőföld védelméről és használatáról szóló törvények és jogszabályok előírásait is érvényesíteni kell.
- (3) A mezőgazdasági övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani - az Mk övezet kivételével - csak elvi építési engedély alapján lehet.
- (4) A mezőgazdasági övezetekben lakóépület csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el.
- (5) Az Má jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:

- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
  - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület,
  - c) a külterületen lakók ellátását szolgáló kereskedelmi célú építmények.
- (6) Az Mtt jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
  - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület
- (7) Az Mk jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez, állattartáshoz szükséges építmények (pl. pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavítók, állattartó épületek, trágyatárolók),
  - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület,
  - c) a külterületen lakók ellátását szolgáló kereskedelmi célú építmények.
  - d) A Duna-dűlőben lakás, illetve lakó funkciót is szolgáló épület nem építhető. Ezen területrészen az építés csak a vízminőség- és vízbázisvédelemről, valamint a földtani közeg védelméről szóló jogszabályok előírásainak megfelelően történhet.

(8) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m <sup>2</sup> )		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)			
					gazd.ép.	lakó+gazd.ép. (tanya)	gazd.ép.	lakó+gazd.ép. (tanya)	gazd.ép.	lakó+gazd.ép. (tanya)	gazd.ép.	lakó+gazd.ép. (tanya)	gazd.ép.	lakó+gazd.ép. (tanya)
Általános mg-i övezet	<b>Má</b>	SZ	1 ha	-	1 ha	20 ha	50	50	1	0,2	1	0,2	4,5	5,5
Természeti területek mg-i övezete	<b>Mtt</b>	SZ	1 ha	-	20 ha	-	50	-	0,5	-	-	-	4,5	-
Kertövezet	<b>Mk</b>	SZ	800	6000	720	6000	12	30	3	5	3	5	4,5	5,5

\*A mezőgazdasági területek övezeteiben az építhető szintterület számításánál a telek 1 ha feletti terület részének csak a 10 %-a vehető figyelembe.

(9) Az Mk jelű mezőgazdasági övezetben a maximális beépíthetőség 150 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése az elvi építési engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható.

(10) A mezőgazdasági övezetekben az elvi építési engedélyezés során az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell:

- A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-45° között lehet. Lapostetős épület építését az építésügyi hatóság az engedélyezés során a településképvédelme érdekében megtilthatja.
- Csak környezetbarát, tájba illő anyagok alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni. Az épületek szerkezetét és a közterület felé látszó anyagok használatát a táj- és településképvédelme érdekében az elvi engedélyben az engedélyező hatóság meghatározhatja.
- Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

- d) A villamosenergia-hálózat kiefeszültségű (20 kV alatti) vezetékait a településképf védelme érdekében a SZT-ben jelölt táj- és településképf-védelem szempontjából érzékeny területeken földkábelként kell vezetni. Az SZT-ben nem jelölt egyéb területeken a vezeték a főépítész hozzájárulásával légvezetéként is vezethető, amelyek tartóoszlopai vagy természetes színezésű fából vagy a színével a környezetbe illeszkedő egyéb anyagból készülhetnek.
- (11) A szabályozási terven mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telek a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- (12) A mezőgazdasági terület fent meghatározott övezeteiben nagy létszámú állattartás akkor folytatható, ha a hatályos állat- és közegészségügyi előírások, valamint környezetvédelmi előírások betarthatók; az állattartó telep határa és a meglévő, illetve legalább a település-szerkezeti tervben meghatározott védendő területhasználata (lakó, illetve egyéb huzamos emberi tartózkodásra szolgáló hasznosítás /pl. kertterületek/, stb.), továbbá védendő épület között szükség, legalább 500 m sugarú védőterület biztosítható.

## 18.§

### Vízgazdálkodási területek

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:
- a) a Duna-meder,
  - a) a patakok, erek, tavak-tározók medrei,
  - a) a felszíni vízvezetésben szerepet játszó vízmosások területe,
  - a) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, az SZT-ben vagy a HÉSZ előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok,
  - a) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
  - a) a felszíni vízfolyások hullámterei
  - a) a vízbeszerzési területek és védőterületeik.
- (2) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak elvi építési engedély és az ahhoz beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
- (3) A V jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a vízgazdálkodást szolgáló üzemi-, műszaki építmények (pl. gátórház, szivattyútelep),
  - a) a vízi sportokat szolgáló tároló- és klubépület az elvi engedélyben meghatározott kapacitású, nem kereskedelmi célú szállásférőhely,
  - a) a vízhez kötődő rekreációt szolgáló vendéglátó építmények (pl. büfé).
- (4) A vízgazdálkodási övezetek mederpartja mentén egyéb jogszabályban előírt biztonsági sávokat a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
  - a) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
  - a) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

- (6) A vízi sport és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények számára önálló építési telket kell alakítani, ahol
- a telek max. beépíthetősége 5 %,
  - a max. építménymagasság 4,5 m,
  - egy-egy épület max. szintterülete 300 m<sup>2</sup>.

## VI. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

### 19. §

#### **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 az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásai alapján, elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (4) Építésügyi hatósági engedély az alábbiak szerint adható ki:
  - a jelen rendeletnek és a szabályozási tervnek megfelelően,
  - további szabályozást igénylő területen a tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a magasabb szintű jogszabályban meghatározott illeszkedési szabály szerint.
- (5) Az építés a következő területeken a magasabb rendű jogszabályok által meghatározottan az alábbiak szerint korlátozott:
  - a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül (illetve: védőtávolságon belül csak az illetékes közlekedési hatóságok, szakhatóságok előzetes hozzájárulásával engedélyezhető),
  - a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint,
  - a szennyvíztisztító telep 400 m-es védőtávolságán belül lakó-, egészségügyi-, szociális-, oktatási funkciójú építmény - a levegőtisztaságról szóló rendelkezések szerint - nem helyezhető el,
  - a hulladéklerakó telepet érintő építés-, illetve környezetvédelmi engedély köteles változtatás esetén a jelenleg hatályos rendelkezések szerinti 1000 m-es védőtávolságán belül lakó-, egészségügyi-, szociális-, oktatási funkciójú építmény - a levegőtisztaságról szóló rendelkezések szerint - nem helyezhető el;
  - helyi védettségű természetvédelmi területeken a természet védelméről szóló törvény szerint,
  - a természet közeli állapotú felszíni vízfolyások partételtől mért 50-50 m-es sávon, valamint a természetközeli állapotú felszíni víz partételtől mért 100 m-es sávon belül.
- (6) A továbbtervezésre kijelölt területeken építményt létesíteni a szabályozási tervek jóváhagyása után szabad.

## 20. §

**Közműellátás, közműlétesítmények**

- (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 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 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. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (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 szennyvízsztakkasztókkal való szikkasztása -gyűjtőgödörrel- 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 szennyvízbevezetéseket meg kell szüntetni.
  - d) A vállalkozási területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olajzsír-, hordalékfogó, stb.), A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
  - e) A VÍZIG 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 középvezetékű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni, azon belül fák nem ültethetők. 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 fennmaradhat, 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 kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat földkábelbe fektetve kell építeni; a földkábeles kialakítás hálózatbővítésnél kötelező.

#### (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 berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

#### (14) Távközlés

- a) A távközlési hálózatot létesítéskor ill. rekonstrukciójakor földkábelbe, ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
- b) A föld feletti vezetés fennmaradásáig területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítási és utcabútorozási lehetőség biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeteket közös oszlopsoron kell vezetni.

### 20/A. §<sup>8</sup>

#### **Közművesítés, közműhálózatok és létesítmények a gazdasági területek építési övezeteiben**

##### **Általános előírások**

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>9</sup> előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a és hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani.

<sup>8</sup> Beiktatta az 5/2008. (II.14.) rendelet

<sup>9</sup> OTÉK

Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt gazdasági területén új építési engedély csak akkor adható, ha a vonatkozó, hatályos jogszabályban<sup>10</sup> rögzített közművesítettség mértéke szerint a teljes közműellátás rendelkezésre áll, illetve ha a beépítéssel párhuzamosan építhető ki a közműellátás, ezeken a területeken az egyes épületek használatba vételi engedélyének feltételül kell rögzíteni a teljes közműellátás rendelkezésre állását.

### Vízellátás

- (5) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével egyidejűleg szabad.
- (6) A vízbázisok védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületén a vonatkozó, hatályos jogszabályban<sup>11</sup> előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- (7) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- (8) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>12</sup> szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy egyéb megoldás (pl épület tűzszakaszolása) alkalmazása szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzvíz ellátás biztosításával adható.
- (9) Ipari vízkivétel létesítése kapacitástól függetlenül csak az érintett Észak-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével szabad.

### Szennyvízelvezetés

- (10) A település beépítésre szánt gazdasági területen építési engedély csak a település szennyvíz közhálózatára, vagy saját gyűjtőhálózatra történő rácsatlakozásának megoldása esetén, az összegyűjtött szennyvíz tisztítótelepre történő szállításának biztosításával adható.
- (11) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a vonatkozó jogszabályban megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani. A területen szennyvíz szikkasztása tilos.
- (12) Egyedi tisztítótelep létesítése esetén a szennyvíztisztítási technológiát úgy kell megválasztani, hogy a befogadóra vonatkozó előírásokat teljesítse, továbbá a telep védőtávolság igénye telken belül legyen biztosított.
- (13) Egyedi tisztítótelep létesítése esetén telken belül is kapacitása, technológiája függvényében rögzíteni kell a védőtávolság igényét. A védőtávolságon belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható,

<sup>10</sup> OTÉK 8. §

<sup>11</sup> 123/1997 (VII.18.) Korm rendelet 5. számú melléklete

<sup>12</sup> 26/2005. (V. 28.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz)



nem akadályozhatja a víz szabad mozgását, továbbá nem akadályozhatja a vízfolyás használatát, a legkisebb vízállásnál is a hajózási szélességet szabadon kell hagyni, ennek konkrét méretét az érintett vízfolyás kezelője határozza meg.)

- (23) A hullámtérben, a hullámterek hasznosításáról szóló rendelet alapján nem engedélyezhető beruházást engedélyezni, csak a beruházással érintett terület hullámtérből történő kivételét követően szabad. A terület hullámtérből való kivételét vízjogi engedély alapján lehet megvalósítani. Építési, létesítési engedélyt adni csak a tervezett beruházás mentett oldalon való elhelyezése esetén szabad.
- (24) A Duna mentén 10, az állami karbantartású vízfolyások mentén 6-6, további patakok part éleitől, a vízfolyás és az egyéb árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (25) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyével szabad.

### **Villamosenergia ellátás**

- (26) Fejlesztési területen közép-, kifeszültségű, valamint köz-, illetve térvilágítási villamosenergia ellátási hálózatot légvezetékekkel tilos építeni.
- (27) Köz-, és térvilágítási hálózat létesítésekor csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (28) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

### **Földgázellátás**

- (29) Közép- és nagy-középnomású földgázellátás területen telkenként egyedi, házi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán föld felett, vagy föld alatt, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (30) Földgázvezetéket telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

### **Elektronikus hírközlés**

- (31) A fejlesztési területen vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.
- (32) Közszolgálati, iparági hírközlési antennákat, létesítményeket csak az Önkormányzattal történő egyeztetéssel helyezhető el.

## 21. §

### **Műemlék- és településvédelem, régészeti lelőhelyek védelme**

- (1) Műemléki, vagy régészeti jelentőségű területen, annak környezetében (a szabályozási tervlapon feltüntetett "műemléki környezet határán" belül) területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá a jogszabályokban foglaltak betartásával szabad.
- (2) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai szerint kell eljárni. A jelölt régészeti lelőhelyen és régészeti érdekű területen a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A Gip3 jelű építési övezet területén belüli régészeti érdekű területen belül építési hely, továbbá beültetési

kötelezettség nem jelölhető ki; műszaki létesítmények (pl. út, közművezeték, szállítószalag) esetében az illetékes hatóság előírásai szerint kell eljárni. A területen földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére az illetékes Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal. A 1,5 mrd Ft-nál magasabb összköltségű nagyberuházások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálat rendelkezik feltárási jogosultsággal.<sup>13</sup>

- (3) Kiemelten jelentős, régészeti szempontból védendő terület Nyergesújfalu belterületén a Sánc-hegy Duna felőli oldala (római castrum maradványai, kuruckori földvár maradványai). A terület régészeti feltárása után az előkerülő emlékek, maradványok bemutatására régészeti bemutatóterület alakítandó ki. A Sánchegy eme északi és nyugati részére - mely a bemutatóterületen kívül magában foglalja a műemlék barokk kápolnaromot és kőkeresztet, valamint a millenniumi emlékművet és környezetét - zöldfelületrendezési terv készítése szükséges, régészeti- műemléki szakértők bevonásával.
- (4) Nyergesújfalu műemléki szempontból védett épületei:
- a) a r.k. templom (barokk, épült 1770-71-ben) (Kossuth u. 59., hrsz.: 82),
  - b) a r.k. plébániaház (a templom mellett a Kossuth utcában - barokk épület, épült 1779-80-ban, részben átalakítva 1835-ben) (Kossuth u. 61., hrsz.: 84),
  - c) Sánchegy - Szentháromság kápolna romjai, hrsz.: 1439, valamint
  - d) Sánchegy, kőkereszt, hrsz.: 1439.
- (5) Helyi védelem alá vonandó épületek:
- a) a jelenlegi temetőben álló temetőkápolna,
  - b) Kernstok Károly egykori lakóháza, valamint
  - c) az Eternityár régi épülete (gyárterületen - Öreg-telep).
- (6) Helyi védelem alá vonandó *területek* (ezeken belül az utcakép, beépítési vonal lehetőség szerint megőrzendő):
- a) a Szabadság-domb területe,
  - b) a "Rózsadomb" területe (Rózsadomb u., József A. u.)
  - c) a r.k. templom környezete.
- E három terület szabályozását, beépítését - a jelen terv szabályozási, beépítési előírásainak irányadóként történő figyelembevételével - rehabilitációs rendezési (beépítési) tanulmánytervben szükséges vizsgálni.
- (7) Helyi védelem alá vonandó *zöldfelület* a belterületen:
- a) a volt Rozsnyay villa parkja (az Eterniti iskola melletti terület) - e területen a jelenlegi rendezetlen állapotok megszüntetendők, az eredeti értékesebb növényállomány védendő
  - b) Sánchegy: millenniumi emlékmű és környezete.
- (8) Amennyiben a település területén jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és az Esztergomi Balassa Múzeumot értesíteni kell.
- (9) A település belterületén található jellegzetes homlokzati kialakítású, illetve tömegű épületek felújítása, átépítése esetén az eredeti épület jellegzetességeit az új épületre is „át kell menteni”. Az épületek színezésénél a hagyományos színeket (fehér, sárga, kék, illetve tetőhéjalás esetén vörös, barna) kell alkalmazni; a környezettől idegen, „rikító” színek (pl.: lila, citromsárga, stb.) kerülendők.

<sup>13</sup> Módosította az 5/2008. (II.14.) rendelet

- (10) Az eredeti településszerkezetet, beépítést őrző utcák vonalvezetése, beépítési módja megőrzendő.
- (11) A helyi értékek védelméről (mely szabályozza a jogokat, kötelezettségeket) a későbbiekben külön önkormányzati rendelet alkotandó.
- (12) A település-karakter megőrzése, javítása érdekében törekedni kell az épületek közötti, továbbá a táj és az épített környezet közötti összhangra; különös gondot kell fordítani a közterületek gondozására, a növényzet ápolására, telepítésére (pl. utcafásítás).

## 22. §

### Táj- és természetvédelem

- (1) Nyergesújfalu területének a 15/1977. OTvH határozatában jelzett földrészletei az országos védettséget élvező Gerecsei Tájvédelmi Körzet (TK) részét képezik. A védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza. A terület használatát és kezelését a természetvédelmi fejlesztési terveknek, kezelési előírásoknak és az érvényben lévő hatályos jogszabályoknak (természetvédelmi törvény) megfelelően kell folytatni. A TK Nyergesújfalu közigazgatási területét érintő fejlesztési területének lehatárolását a Szabályozási Terv 1:10.000 m.a.-ú külterületi melléklete tartalmazza.
- (2) A Szabályozási Terv jelöli a helyi jelentőségű védett természeti területeket. A területek védelméről a természet védelméről szóló törvény és a védetté nyilvánító helyi rendelet előírásai alapján kell gondoskodni.  
A rendelettel helyi védelem alá vonandó természeti értékek:
- a) belterületen:
- aa) a volt Rozsnyay villa parkja,
  - ab) a sánchegyri tervezett régészeti bemutató szabályozási terven lehatárolt területe,
  - ac) a Bajóti út melletti nyárok és eperfák,
  - ad) vadkörtefa (Jókai u. folytatásában),
  - ae) a sportpálya - víztározó környéki gyurgyalag telepek mint védett madarak élőhelyei önálló szakvéleményben lehatárolandó területtel.
- b) külterületen
- ba) a pusztamaróti erdei üdülőtábor a Szabályozási Terv 1:10.000 m.a.-ú külterületi mellékletén jelölt területe (a középkori Marót falu maradványai, az esztergomi érsek maróti vadászkastélyának maradványai és a középkori halastó gátmaradványai),
  - bb) a Bajóti út melletti nyárok és eperfák.
- (3) A Szabályozási Terv jelöli a nyilvántartott természeti területeket és NATURA 2000 érdekű területeket.
- (4) A település mindennemű területfelhasználása során biztosítani kell a védett növények és állatok értékes élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását. A táji-környezeti adottságokban nagyléptékű, maradandó változást okozó közúthálózat-fejlesztés és a felszíni vízvezető-rendszer átalakítása esetén a természeti értékek védelmét hangsúlyozó komplex környezeti hatástanulmányt (vonatkozó rendelet szerint), illetve környezeti hatáselemzést (a vonatkozó rendelet hatálya alá nem tartozó esetekben) kell készíttetni.
- a) A területet felhasználni, építeni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- b) A terület felhasználása, az építés során biztosítani kell a védett növények és állatok értékes élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.

- c) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell.
- (5) A meglévő növényzet védelme érdekében az építési telkeken a 10 cm-es törzsátmérőt meghaladó fát (kivéve a gyümölcsfákat) kivágni csak a fák védelméről szóló országos hatókörű, vonatkozó jogszabály előírásai szerint, a bejelentési kötelezettség teljesítését és a fapótlási kötelezettség feltételeiről szóló megállapodást követően, csak rendkívül indokolt esetben, szabad.
- (6) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével gondoskodni kell.
- (7) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (8) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott fapótlás esetén annak lombkorona egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a lombkorona egyenérték kétszerese.
- (9) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének.
- (10) A országos közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén - ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából - legalább egy oldalon - fasor telepítendő.

### **A környezetvédelemre vonatkozó előírások**

#### **23. §**

#### **Általános előírások**

- (1) Az építés általános környezetvédelmi feltétele:
- a) a létesítmény pontforrásainak emissziója a levegőtisztasággal összefüggő rendelkezéseknek megfelel,
  - b) a szomszédos létesítmények, lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarja,
  - c) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető technológiai jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
  - d) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanítása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
  - e) a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
  - f) a közterület terhére - saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű - új gépjármű forgalmat nem vonz,
  - g) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a hatályos jogszabályoknak megfelelő módon kezelni tudja,
  - h) a területen összegyülekező csapadékvíz elvezetéséről a környezet kímélésével, a jogszabályi előírásoknak megfelelő minőségben gondoskodik.

## 24. §

**A föld és a talaj védelme**

- (1) Az építési terület előkészítése, illetve az építmények létesítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) Fertőzött, szennyezett területet felhasználni csak a jogszabályban előírt kármentesítést követően szabad.
- (3) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba.
- (4) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj nem használható, arra csak a talajvédelmi hatóságtól beszerzett minőség-tanúsítvánnyal rendelkező anyagok használhatók.
- (5) A területen feltöltésre csak ellenőrzött minőségű építési törmelék használható.
- (6) A telkeken rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, illetve meglévők oly módon alakíthatók át, hogy a rézsű állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (7) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető.
- (8) A területen kontakt talajszennyezést okozó ipari-üzemi-szolgáltató tevékenység nem végezhető.

## 25. §

**A levegőtisztaság védelme**

- (1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák meghatározása szerint Nyergesújfalu a Komárom-Tatabánya-Esztergom légszennyezettségi zónába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket, a megengedett területi terhelést meghaladó szennyezéssel járó
  - a) tevékenységet folytatni,
  - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatninem szabad.
- (3) A huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket büzzel zavaró funkciójú létesítmény elhelyezése nem megengedett. A büzzel zavaró meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható.
- (4) Olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (5) Légszennyező, légtéri emisszióval járó szagos-bűzös létesítmények - szennyvíztisztító, hulladéklerakó - körül a létesítmény környezetvédelmi engedélyében meghatározott védőtávolságot kell biztosítani.
- (6) Olyan esetben, amikor a település szempontjából meghatározó levegőmozgásokat az új beépítés akadályozhatja, vagy kedvezőtlenül megváltoztathatja, az építésügyi hatóság megfelelő szakvizsgálatok alapján az építkezést megtilthatja, illetve feltételekhez kötheti.



## 26. §

**A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme**

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az „A” jelű Fokozottan érzékeny területek közé tartozik.
- (2) A Duna menti vízbázis védőterületein és védőövezetein belül az országos hatókörű vízvédelmi előírásoknak és a HÉSZ építési előírásainak megfelelően lehet területet használni és építési tevékenységet folytatni.
- (3) A vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, azok szennyeződését okozó, illetve azokat veszélyeztető építmény nem helyezhető el, ilyen funkció nem megengedett. A felszíni vizek medrének lefedését, feltöltését természet- és a környezetvédelmi érdekből kerülni kell.
- (4) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (5) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba, illetve szikkasztásra a csapadékvíz csak tisztán vagy megtisztítva kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (6) Új épületet létesíteni, meglévő épület funkcióját akár részlegesen megváltoztatni csak úgy lehet, hogy a keletkező szennyvizet a közcsatorna-hálózatra rákötik
- (7) Közműpótló berendezés csak a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (8) Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadterben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.
- (9) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (10) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.
- (11) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (12) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésénél fokozott figyelmet kell arra fordítani, hogy azok a felszín alatti vizek mozgását ne akadályozzák, azzal ne érintkezzenek. A felszín alatti vizek kialakult természetes viszonyait ne befolyásolják károsan.

## 27. §

**Zaj- és rezgésvédelem**

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban meghatározott adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére előírt határértékeket nem haladja meg.
- (2) A Gerecsei Tájvédelmi Körzet védett területe zajvédelmi szempontból fokozottan védett, a területén a védett területekre vonatkozó határértékeket kell betartani.

## 28. §

**Hulladékgazdálkodás**

- (1) A kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (2) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- (3) A szükséges hatósági engedélyek megléte esetén a különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtésére a gazdasági és különleges övezetekben lakossági hulladékudvar létesíthető és üzemeltethető.
- (4) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni, illetve az év meghatározott időszakaiban - egyéb környezetbarát megoldás hiányában - elégetni.
- (5) A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

## 29. §

**Az állattartás általános építési szabályai**

- (1) Az állattartás célját szolgáló épületek, építmények (fóliasátor, stb.) elhelyezése csak építéshatósági engedéllyel történhet. Üzemi méretű, árutermelő, nagylétszámú állattartást csak a külterületen lehet folytatni.
- (2) A nagylétszámú állattartás gazdasági épületei csak az állategészségügyi normák által meghatározott módon, az Gip-m jelű övezetben, 1,0 ha-nál nagyobb, a meglévő, illetve legalább a településszerkezeti tervben meghatározott védendő területhasználatától (lakó-, egyéb huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló hasznosítás /pl. kertterületek/, stb.), továbbá védendő épülettől legalább 500 m-re lévő telken létesíthetők.
- (3) Az állattartásra vonatkozó egyéb előírásokat az országos hatókörű jogszabályokkal összhangban megalkotandó helyi állattartási rendelet tartalmazza.
- (4) Az állattartó épületek köz- és állategészségügyi szempontból meghatározott távolságait egyéb épületektől, illetve építményektől az országos érvényű rendeleteknek és az építési engedélynek megfelelően be kell tartani.

## 30. §

**A település közigazgatási területére készítendő további tervek**

- (1) A szabályozási terveken jelölt területekre „részletes” szabályozási tervek készítenők. „Részletes” szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése előírható az Étv. 12.§.(2) bek. a-c) pontjában 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-területre kertészeti kiviteli tervek készítenők.

## VII. IPARI PARK I-II. ÜTEM TERÜLETEIRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK<sup>14</sup>

### 31. §

Az e fejezetben foglalat szabályok területi hatálya a Nyergesújfalu közigazgatási területének déli részén, a város településszerkezeti terve szerinti tervezett ipari gazdasági területek szabályozási tervlap szerinti részére (021/10, 021/12, 021/13, 021/14 hrsz.) terjed ki.

### 32. §

- (1) Az 1. §-ban meghatározott területen belül területet felhasználni, építmény elhelyezésére építési telket, területet, út- és egyéb közlekedési, közműhálózati és általában bármilyen építményt elhelyezni, valamint ilyen célokra építésügyi hatósági engedélyt adni csak a többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvénynek (Étv.), az ugyancsak többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendeletnek (OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági és szakhatósági előírásoknak, valamint a jelen rendeletnek megfelelően szabad.
- (2) A rendeletet a szabályozási tervvel (a rendelet rajzi mellékletével) együtt kell alkalmazni.

### Kitűzés

### 33. §

- (1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a (kötelező) szabályozási vonalakat és szabályozási szélességeket,
  - a terület rendeltetését,
  - az építési övezeteket, övezeteket,
  - védőtávolságok határát,
  - a beültetési kötelezettséget (telken belüli védőfásítást), valamint
  - a beépíthetőségre vonatkozó előírásokat.
- (2) A kötelező érvényű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.
- (3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül is megváltoztathatók.

## TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

### Területfelhasználás

### 34. §

Az 1. §-ban meghatározott terület az OTÉK szerinti „**gazdasági terület**” területfelhasználási egységbe, ezen belül az „**ipari gazdasági terület, egyéb ipari terület**” építési övezetbe tartozik.

### *Építmények elhelyezése*

### 35. §

- (1) A **Gip1-SZ-50/25/14,0-2000** és a **Gip2-SZ-50/25/14,0-5000** építési övezetbe sorolt területek elsősorban *ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények* és az ezek működtetéséhez szükséges funkciójú építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetekben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül *kivételesen* a tulajdonos, a

<sup>14</sup> Módosította a 17/2006. (VIII.21.) rendelet

használó és a személyzet számára szolgáló lakások is kialakíthatók, elhelyezhetők továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

- (2) Az építési övezetekben megengedett maximális szinterületi mutató értéke: 1,5.
- (3) Az építési övezetekben a legkisebb kialakítható telekméret 2000, illetve 5000 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekszélesség 30 m.
- (4) A tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 10 m előkert, 7 m oldalkert és 10 m hátsókert biztosításával. Az előkertben legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület, illetve technológiával, biztonságtechnikával összefüggő építmény, valamint közműépítmény elhelyezése engedélyezhető. Az építési övezetekben a maximális építménymagasság 14,0 m lehet. Technológiai kényszer, illetve építészeti hangsúlyképzés esetén - kivételként - ettől a beépíthető alapterület 20 %-ában eltérés engedélyezhető.
- (5) Az építési telkek legnagyobb beépítettsége 50 % lehet. A területen terepszint alatti építmények elhelyezése maximum 50 % mértékig engedélyezhető.
- (6) Az építési telkek területének minimum 25%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket és rakodóhelyeket telken belül kell megépíteni. A nem fedett parkolókat fásítani kell, az OTÉK 42. § (7) bekezdés előírása szerint.
- (8) A tervezett épületek, építmények igényes építészeti kialakítására ügyelni kell.

### **Közlekedési területek és létesítmények**

#### 36.§

- (1) A közlekedési területek és létesítmények szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A tervezési terület belső útjai az alábbi tervezési osztályba tartoznak:  
Észak-déli út (gyűjtőút): B.V. c-C.  
Kiszolgáló utak: B.VI. d-C.
- (3) A tervezési terület önálló helyrajzi számú magánútjait a B.VI. d-C. útkategóriának megfelelő paraméterekkel, legalább 16 méter széles telekterülettel, a zsákutcák végén a teherforgalom megfordulását is lehetővé tevő fordulóval kell kialakítani.
- (4) A tervezési terület feltárását biztosító útsatlakozások kialakítása a közútkezelővel egyeztetett engedélyezési terv alapján történhet.
- (5) Az önálló helyrajzi számmal rendelkező egységek OTÉK szerinti parkolási, rakodási igényének telken belüli biztosítását az építési engedélyezési eljárás során számítással és helyszínrajzzal kell igazolni. A felszíni parkolókat fásítva kell kiépíteni.

## **Közművesítés, közműhálózatok és létesítmények, elektronikus hírközlés**

### 37. §

#### **Általános előírások**

- (33) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (34) A tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint elektronikus hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (35) A tervezett gazdasági területen új építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített teljes közműellátás biztosítható.

#### **Vízellátás**

- (36) Új vízvezeték építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatás megkezdése csak a szennyvízcsatorna üzembehelyezését követően engedélyezhető.
- (37) Új vízhálózat építésénél dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.

#### **Vízelvezetés**

- (38) A fejlesztési területen belül elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz hálózatot kell építeni.
- (39) Gazdasági területről kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (40) A Sándor patak partétől 6-6 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgálmi jog biztosítandó. A szolgálmi joggal terhelt területreszen mindennemű tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.
- (41) A csapadékvíz elvezetésére a gazdasági fejlesztési területen belül - tekintettel a várható kamion-forgalomra - zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni.
- (42) A csapadékvíz vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése

kötelező.

- (43) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer befogadó és szállítókéességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportároló létesítésének megvalósítását követően adható csak ki a használatba vételi engedély.)
- (44) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

### **Villamosenergia ellátás**

- (45) A fejlesztési területen belül új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (46) Új közvilágítási hálózat létesítésekor csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (47) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

### **Földgázellátás**

- (48) Középnomású földgázellátású területen 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.
- (49) Földgázvezetékkel telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

### **Elektronikus hírközlés**

- (50) Új vezetékös hírközlési hálózatot létesíteni illetve meglevő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.
- (51) Közszolgálati, iparági hírközlési antennák, létesítmények csak az Önkormányzattal történő egyeztetéssel helyezhetőek el.

## **Az egyes létesítmények elhelyezésekor, üzemeltetésekör**

### **biztosítandó környezeti feltételek**

#### 38.§

- (1) A gazdasági területen az építési telkek területének legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) Az építési telkek zöldfelületének legalább ¼-ét többszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Fás növényzet nélküli gyepként a kötelező zöldfelület legfeljebb 50%-a alakítható ki. A telkek beültetési kötelezettségű részén

- („telken belüli védőzöld”) többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv telepítendő.
- (3) A telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolók területe legalább 4 db parkoló-állásonként fásítva alakítandó ki.
- (4) Amennyiben az engedélyezési tervhez kertépítészeti terv készül, úgy annak a külön jogszabályban meghatározott munkarészeket kell tartalmaznia. Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítészmérnök készíthet.
- (5) A terület határos a település Natura 2000 területeivel, illetve a nemzeti ökológiai hálózat területeivel. A területhasználat és az építés csak a meglévő természeti értékek veszélyeztetése nélkül folytatható.
- (6) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Nyergersújfalu a 3.számú Komárom-Tatabánya-Esztergom légszennyezettségi zónába tartozik. A település területe az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónacsoportokba tartozik:
- kéndioxid: E,
  - nitrogéndioxid: C,
  - szénmonoxid: F,
  - szilárd (PM10): B,
  - benzol: E<sup>15</sup>.
- (7) A levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igényelő tevékenységek kizárólag akkor engedélyezhetők, ha védőövezetük lakóterületet, üdülőterületeket, rekreációs célú különleges területeket és vegyes területet nem érint. Védelmi övezeten belül lakóépület, üdülőépület, oktatási-, egészségügyi épület, élelmiszer- és gyógyszergyártást szolgáló üzemi épület nem helyezhető el. A védőövezetek területét a szennyezőforrástól mérten kell meghatározni, illetve kijelölni.
- (8) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.
- (9) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható, vagy a létesítmény körül a szükséges védőtávolság biztosítható.
- (10) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. Beruházások során e tevékenységekhez a talajvédelmi szakhatóság hozzájárulása szükséges.
- (11) A tereprendezés során, a feltöltések kialakításakor a vízbázis- és a talaj védelme miatt kizárólag talajvédelmi szempontból bevizsgált, minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. A környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- (12) Az erózió elleni védelem és a táj- és településkép-védelem érdekében a tereprendezés során 2 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 35°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. A 2 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több

<sup>15</sup> 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

B: a légszennyezettség meghaladja a határértéket.

C: a légszennyezettség a határérték és a tűrőhatár között van.

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

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

- tagban) kell kialakítani. A rézsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.
- (13) A telkeken a rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen. A szomszéd telkére csapadékvíz nem vezethető.
- (14) Talajszennyező anyagok raktározása, tárolása, kezelése kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhető.
- (15) A település területe a hatályos jogszabály meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából a fokozottan érzékeny területek közé tartozik. A vízbázis és védőzónái a felszín alatti víz állapota szempontjából kiemelten érzékeny területnek minősülnek. A terület a ZOLTEK által üzemeltetett Duna menti vízbázis 50 éves elérési idejű „B” védőzónájának határán fekszik. A területhasználat és az építés a vízbázisok védelméről szóló hatályos jogszabály előírásainak megfelelően engedélyezhető. A felszín alatti vizek védelme szempontjából a területi besorolásnak megfelelő vízminőségi határértékek teljesítendőek.
- (16) Használt és szennyvizek a Dunába, mint befogadó „egyéb védett befogadók vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek<sup>16</sup> teljesülése esetén vezethetők.
- (17) A területen keletkező kommunális hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani.
- (18) A szelektív hulladékgyűjtés feltételeinek megléte esetén, a létesítményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- (19) Az építést megelőző bontások és az építés során keletkező, ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón helyezhető el.
- (20) A létesítményekben keletkező veszélyes hulladékok (pl. olajos rongy, fáradt olaj) gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetve ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell gondoskodni.
- (21) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A zöldhulladék ártalmatlanítása komposztálása helyben, illetve a szelektív hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás keretei között oldható meg.<sup>17</sup>
- (22) A terület tulajdonosának gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül (illegálisan) lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- (23) A területen az üzemi tevékenységből, építési munkákból és közlekedésből eredő környezeti zaj- és rezgésterhelések esetén a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló vonatkozó jogszabály szerinti határértékeket kell betartani
- (24) A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés vonatkozó jogszabály szerint megengedett határértékei átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett, különleges és gazdasági területek esetén 65/55 dB nappal/éjjel.
- (25) Az üzemi tevékenységből eredő környezeti zajterhelés gazdasági övezetre vonatkozó hatályos jogszabály szerinti határértéke 60/50 dBA nappal/éjjel.

<sup>16</sup> A vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XIII.25.)KvVM rend. tartalmazza

<sup>17</sup> A száraz zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.



**Régészeti védelem**

## 39.§

- (1) A tervezési terület déli részén található jelentős régészeti lelőhely (római út maradványai) mentén, a szabályozási tervlapon feltüntetett határon belül a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai szerint kell eljárni.
- (2) Amennyiben a tervezési területeken jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és az esztergomi Balassa Bálint Múzeumot értesíteni kell.

**VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

## 40. §

- (1) A rendelet a hatályba lépését követően az új, induló építési ügyekre vonatkozik.
- (2) A rendelet elválaszthatatlan részét képező szabályozási terv 2/b/1. számú térképen található 1577/4 helyrajzi számú ingatlan építési övezeti besorolása Lk-Cs-40/6,0-180.<sup>18</sup>
- (3) A rendelet elválaszthatatlan részét képező szabályozási terv 2/b/2. számú térképen található 791/5 helyrajzi számú ingatlan építési övezeti besorolása Lk-Cs-60/6,0-180.<sup>19</sup>
- (4) A rendelet elválaszthatatlan részét képező „külterületi szabályozási terven” az „AGIMPEX telephely” övezeti besorolása Gksz.<sup>20</sup>

Nyergesújfalu, 2008. május

.....  
polgármester

.....  
jegyző

---

<sup>18</sup> Módosította a 23/2005.(VI.15.) rendelet

<sup>19</sup> Módosította a 25/2005.(VII.1.) rendelet

<sup>20</sup> Módosította 25/2005.(VII.1.) rendelet

**1. sz. melléklet****FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK**

(Az OTÉK-ban nem szereplő fogalmak meghatározása)

1. **földrészlet:** a Földhivatalnál egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott terület
2. **főépület:** az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, az építési övezetnek megfelelő rendeltetésű, meghatározó utcaképet adó épület
3. **hagyományos szerkezet és kialakítás:** tradicionális építőanyagok (tégla, kő, fa, cserépfedés /esetleg pala, hullámpala kivételével !/) alkalmazása, illetőleg az építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó külső megjelenés
4. **házikert:** az építési telek be nem építhető, kertként hasznosítandó hátsó része, melyen belül legfeljebb melléképítmények elhelyezése engedélyezhető
5. **intézmény:** jellemzően közösségi célú, közhasználatú funkció, illetőleg annak teret biztosító épület
6. **melléképület:** az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten – az építési övezeti előírások szerint - főépületnek nem minősülő épület, mely a főépület rendeltetés szerinti használatát egészíti ki