

MOHA község

**Helyi Építési Szabályzata
10/2006 (IX.15.) számú rendelete**

3. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1 Helyi építési szabályzat (rendelettervezet)

MOHA község Helyi Építési Szabályzata (MÉSZ)

Moha község Képviselő-testületének 10/2006 (IX. 15.) számú rendelete Moha Építési Szabályzatáról (MÉSZ)

Moha község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ban, valamint a helyi önkormányzatról szóló módosított feladat- és jogkörében eljárva, Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, a Képviselő-testület 53/2006 (IX. 15.) számú határozatával jóváhagyott Moha Településszerkezeti tervének figyelembe vételével Moha Építési Szabályzatáról (továbbiakban: MÉSZ) az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Moha község (továbbiakban: a község) teljes közigazgatási területére.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
 - a) a módosított OTÉK előírásai, és
 - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
 - c) jelen rendelet és mellékletei (szabályozási terv, táblázatok, valamint a régészeti lelőhelyekkel érintett és műemléki ingatlanok listája)szerint szabad.

2.§

- (1) A településszerkezeti tervben a területek tagolására alkalmazott területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv előzetes módosításával lehet megváltoztatni.
- (2) A szabályozási terven
 - kötelező szabályozási, és
 - irányadó szabályozási elemek szerepelnek.
- (3) Kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - kötelező szabályozási vonal;
 - védett területek határa;
 - építési övezet határa;
 - közterületek szabályozási szélessége;
 - kötelező építési vonal;
 - övezeti és építési övezeti előírások.

- (4) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlap módosításával lehet:
- belterületen legalább egy tömb területének egészére;
 - külterületen legalább a területfelhasználási egység területének egészére.
- (5) Irányadó szabályozási elemek – a kötelező szabályozási elemeken kívüli – a szabályozási tervlapon feltüntetett egyéb szabályozási elemeket jelenti, betartásuk ajánlott.
- (6) Az *építési hely* vagy szabályozási terven jelölt (körülhatárolt) terület, vagy – amennyiben a szabályozási terven nincs jelölve, vagy kottával pontosítva – az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen a védőtávolságok megtartásával, az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k). Az építési helyen belül az építési vonal pontosítja az épület elhelyezését.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Közigazgatási terület tagozódása

3.§

- (1) A közigazgatási terület
- a) beépítésre szánt,
 - b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.

Rendeltetési övezetek

4.§

- (1) A MÉSZ és annak mellékletei – a településszerkezeti tervvel összhangban – a község közigazgatási területét
- a) beépítésre szánt területen
 - lakó (Lf),
 - vegyes (Vt),
 - gazdasági (Gksz, Gm),
 - különleges (K),
 - b) beépítésre nem szánt területen
 - közlekedés (KÖu) és közmű (KÖz),
 - zöld (Zkk),
 - erdő (Ev, Ee,),
 - mezőgazdasági (Mk, Má, Mko),
 - vízgazdálkodási (V)
- rendeltetési övezetekre bontja fel.

LAKÓTERÜLETEK

5.§

Lf jelű falusias lakóövezet

- (1) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, egy főépületben egy – generációs telkek esetében két, 24.§-ban rögzített feltételek teljesülése esetén három - önálló rendeltetési egységet (lakásos) magába foglaló, min. 3,5m, max. 4,5m építménymagasságú lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el. Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyagtöltő a területen nem létesíthető.

- (3) Állattartó építményeket az állattartó rendeletet szerint lehet elhelyezni.
- (4) Egy telken csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül, az oldalhatáron helyezhető el.
- (5) A szükséges gépjármű 100%-át a telken belül kell elhelyezni. Garázst építeni vagy a főépülettel egy tömegben, vagy a melléképülettel egy tömegben lehet.
- (6) Jelen rendelet 1. számú függelékében felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 22. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (8) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 7. sz. mellékletében szerepel.

VEGYES ÖVEZETEK

6.§

Vt jelű településközpont vegyes övezet

- (1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, min. 4,0m, max. 6,5m építménymagasságú lakó és egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen csak egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.
- (3) Állattartó építményeket az állattartó rendeletet szerint lehet elhelyezni.
- (4) Melléképület csak a főépülettel együtt építhető.
- (5) A funkciónak megfelelő szükséges gépjármű 100%-át a telken belül kell elhelyezni. Garázst építeni csak a főépülettel egy tömegben lehet.
- (6) Jelen rendelet 1. számú függelékében felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 22. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (8) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.
- (9) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 7. sz. mellékletében szerepel.

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

7.§

Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

- (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célokat szolgáló, min. 4,5m, max. 6,0m építménymagasságú építmények befogadására kijelölt terület.
- (2) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főépület is elhelyezhető.
- (3) Állattartó építményeket az állattartó rendeletet szerint lehet elhelyezni.
- (4) A területen mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület helyezhető el. Nem létesíthető önálló parkolóház, sportlétesítményt.
- (5) Az előkert min.5m, az oldal- és hátsó kert min. 10m kell legyen.

- (6) A funkciónak megfelelő gépjármű 100%-át a telken belül kell elhelyezni.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 22. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (8) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.
- (9) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméreték és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 7. sz. mellékletében szerepel.

Gm jelű mezőgazdasági majorokat magába foglaló övezet

- (1) Gm jelű övezetben a mezőgazdasági termeléssel összefüggő állattartó termelő, feldolgozó raktározási, igazgatási és szállás épületek helyezhetők el.
- (3) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméreték és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 7. sz. mellékletében szerepel.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

8.§

K jelű különleges intézményi övezet

- (1) A terület különleges – külön megnevezett - célokat szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú, min. 3,0m, max. 4,0m építménymagasságú intézmények (pl. temető, szabadidőközpont-sport, stb.) és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A területen csak – a szabályozási terven megnevezett - nagykiterjedésű sportolási célú terület, temető terület jelölhető ki.
- (3) Állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) A funkciónak megfelelő gépjármű 100%-át a telken belül kell elhelyezni. Garázst építeni csak a főépülettel egy tömegben lehet.
- (5) A terület beépítésének feltétele a 22. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (6) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.
- (7) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméreték és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 7. sz. mellékletében szerepel.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖVEZETEK

9.§

Általános közlekedési terület (KÖu jelű)

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
 - közlekedési építmények
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

- igazgatási épület
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
- (3) A közutak, vasutak elhelyezése céljára a jelen szabályozási tervben előírt szélességű építési területet biztosítani kell.
- (4) A közutak tervezési kategóriába sorolása a következő:
- | | |
|---|----------|
| M81 gyorsforgalmi út | K.I.A |
| 8202 j. ök. út (külterületi szakasz) | K.V.A |
| 8203 j. ök. út (külterületi szakasz) | K.V.A |
| 8203 j. ök. út (Fő utcai szakasz) | B.IV.b B |
| 8203 j. ök. út (Iszkaszentgyörgy felé vezető útszakasz) | B.IV.b B |
| Fő utca (további szakaszai) | B.V.c B |
| Dózsa György utca | B.V.c B |
| Dózsa György utca meghosszabbítása a 8202 j. útig | K.VIII.A |
| tervezett lakóutcák | B.VI. B |
- (5) A közúthálózat elemei számára a beépítésre szánt területek mentén az alábbi szélességű építési területeket ill. szabályozási szélességet kell biztosítani:

Országos mellékút	
8203 j. ök. út (Fő utcai szakasz)	kialakult
8203 j. ök. út (Iszkaszentgyörgy felé vezető útszakasz)	22 m + 80-10 m előkert
Beleterületi gyűjtőutak	
Fő utca (további szakaszai)	kialakult
Dózsa György utca	kialakult
Külterületi feltáró utak	
Dózsa György utca meghosszabbítása a 8202 j. útig	22 m
Lakóutcák	
meglévő lakóutcák	a szabályozási tervlap szerint
tervezett lakóutcák	12-14 m
tervezett lakóköz	9 m (12m-es fordulóval)

- (6) A közúthálózat elemei számára külterületen, ill. a beépítésre nem szánt területek mentén az alábbi szélességű védőtávolságokat kell biztosítani:
- Az M81 gyorsforgalmi út beépítésre nem szánt területet érintő szakaszai mentén az út tengelyétől számított 250-250 m,
 - A gyorsforgalmi út csomóponti ága a gyorsforgalmi út tartozéka, védőtávolsága 250-250m
 - Az országos mellékutak mentén 50-50 m,
- (7) A védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

- (8) Az országos közforgalmú vasút mentén a (az állomás esetében a szélső) vágánytól számított 50-50 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni, amelyen belül építményt elhelyezni csak a vasúthatóság hozzájárulásával szabad.
- (9) A gyalogos közlekedés számára a közlekedési területen belül gyalogjárdákat kell biztosítani. A járda legkisebb hasznos szélessége (gyalogossáv) – más hatósági előírás hiányában – 0,75m többszöröse, de legalább 1,50 m.
- (10) Az országos mellékutak, a települési főutak és gyűjtőutak mindkét oldalán gyalogjárdákat kell biztosítani az út kétoldali beépítése esetén. Amennyiben a fenti besorolású utak mentén egy oldali telekkiszolgálás történik, ott – a beépítés oldalán – egyoldali járda építése is megengedhető.
- (11) A lakóutcákban a beépítéstől függetlenül egyoldali járda építése is elégséges.
- (12) Új létesítmények esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – a település sajátosságait figyelembe vevő közlekedési vizsgálat alapján megállapított helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – legalább az OTÉK által előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani.
- (13) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.
- (14) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

Közműterület (KÖz)

- (1) A közművek elhelyezése
 - közműterületen (nyomvonal jellegű építmények)
 - önálló közmű-telek területén vagy
 - más területfelhasználási egységek területén szolgalmi jog biztosítása mellett lehetséges.
- (2) A beépítésre nem szánt területre eső közműterület telkein elhelyezhető építmények
 - a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
 - b) magassága a 4,5 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

ZÖLDTERÜLET ÖVEZETE

10.§

Zöldterületek

- (1) Közhasználat céljára kijelölt, jellemzően zöldfelülettel borított területek.
- (2) A terület 80 %-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel kell kialakítani, a zöldfelületek min. 50 %-án az OTÉK 25. §-a alapján számított háromszintes növényállományt kell biztosítani.
- (3) A területen épület nem, csak a zöldterület funkciójának megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (4) A szabályozási terven jelölt kötelező utcafásítás
 - a meglévő növényzet megóvását, pótlását
 - új utcák esetén – egységes növényanyagból 5 m-enkénti telepített – fasor létesítését jelenti.

- (5) Zöldterületeken, vagy más közhasználatú zöldfelületen, és egyéb közterületen bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról – kerületének megfelelő mennyiségű fa telepítésével – egy éven belül gondoskodni kell.

Zöldfelületek

- (1) A zöldfelületek a beépítésre szánt területfelhasználásba sorolt telkek biológiailag aktív, növényzettel fedett területei.
- (2) A zöldfelületek minimális mértékét jelen rendelet építési előírásai szabályozzák.
- (3) Új beépítések, átépítések esetén az érintett telekterület meglévő biológiai aktivitásértékét meg kell őrizni, illetve helyre kell állítani.
- (4) A biológiai aktivitásérték megőrzésének módját, a szükséges növénytelepítés mértékét az építési engedélyezési tervben ismertetni kell. Amennyiben a szükséges növénytelepítések a területen „túlültetést” eredményeznének, úgy a pótlás telken kívül is elvégezhető.
- (5) A kötelezően előírt növénytelepítések megvalósulása a használatbavételi engedély megadásának előfeltétele.

ERDŐÖVEZETEK

11.§

- (1) Erdőterület a településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásban jelölt – Földhivatal nyilvántartása, valamint az erdészeti szolgálat adatai szerint – meglévő és erdő területfelhasználásra tervezett területek.
- (2) A tervezett erdők területén a jelenlegi használat korlátozás nélkül folytatható, de területükön épületek, létesítmények elhelyezése az erdőhasználatnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) Az erdők elsődleges rendeltetését, illetve az elsődleges rendeltetés megváltoztatását a tulajdonos, az önkormányzat és az érintett szakhatóság bevonásával az erdészeti hatóság állapítja meg.
- (4) Erdőterületen épületet, építményt csak az erdőterület rendeltetését vizsgálva az 1996 évi LIV. törvény (erdőtörvény) rendelkezéseit betartva, az erdészeti hatóság hozzájárulását követően lehet elhelyezni.
- (5) Az erdőterületek az elsődleges rendeltetés és az építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe tartoznak:
- védelmi elsődleges rendeltetésű erdők (Ev)
 - egyéb – gazdasági, vagy egészségügyi, turisztikai elsődleges rendeltetésű – erdők (Ee).
- (6) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)
- (a) A terület elsődlegesen védelmi (védő) célokat szolgál.
 - (b) Területén csak a rendeltetésnek megfelelő létesítmények az Állami Erdészeti Szolgálat engedélyével helyezhetők el.
 - (c) A területen épület újonnan nem építhető.
- (7) Egyéb – gazdasági, valamint egészségügyi, – turisztikai – erdőövezet (Ee)
- (a) A terület elsődlegesen gazdasági, vagy közcélú egészségügyi – turisztikai célokat szolgál.
 - (b) A 10 hektárt meghaladó terület nagyságú erdőterületeken max. 0,5 % beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények – az Állami Erdészeti Szolgálat előzetes engedélyével – elhelyezhetők.

- (c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t. Kivéve a rendeltetéshez közvetlenül kapcsolódó, nagyobb magasságot igénylő építmények (kilátó, fafeldolgozó, stb.), melyek bővítéséhez elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani.
- (8) Az erdőterületek telepítésére és folyamatos karbantartására az Önkormányzat, a tulajdonosok és erdészeti hatóság részvételével közös programot kell készíteni, és azt az erdőtervekben érvényesíteni.
- (9) Új erdő létesítésének engedélyezése a telepítendő növényállomány meghatározása, valamint az elsődleges rendeltetés eldöntése az erdészeti hatóság feladata.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEK

12. §

- (1) A mezőgazdasági területek az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, tájképi, természetvédelmi, környezetvédelmi helyzete, érzékenysége szerint a következő övezetekbe tartozik:
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
 - Kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
- (a) A zónába jellemzően szántóföldi művelésű, nagytelkes, árutermelő hasznosítású területek tartoznak.
- (b) Az övezetben a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést, állattenyésztést) szolgáló lakó és gazdasági épületek, illetve földdel borított pincék helyezhetők el.
- (c) Az építmény-elhelyezés feltételei:
- Beépíthető telek területe *szántó* művelési ág esetén:

lakóépület:	min. 20 ha
gazdasági épület:	min. 5 ha.
 - Beépíthető telek területe *szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítású kert* (pl. üvegház, fóliás virág és zöldségkertészet) művelési ág esetén:

lakóépület:	min. 6 ha
gazdasági épület:	min. 2 ha.
 - Beépítettség: *max. 3 %*, de az *épület(ek)* össz-alapterülete telkenként *max. 1200 m²*, ezen belül a *lakóépület* alapterülete *max. 300 m²* lehet. Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő az egyéb művelési ágú telekrész területe (pl. gyeperdő, nádas, erdő), a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.
 - Egy telken egy újonnan kialakítható tanyaudvar lehet, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
 - nem lehet nagyobb, mint 6000 m², ill. a telek 50 %-a,
 - utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a – legfeljebb 3 %-os – beépítettség előírásának nem felel meg.
 - Építménymagasság: *max. 5,5 m*, amennyiben a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani.

(d) Az övezetben az OTÉK 29. § (5) – (8) szerint, ill. az OTÉK I. sz. melléklet 55/A pontja figyelembevételével birtoktestek és birtokközpontok az alábbi feltételekkel alakíthatók ki:

- A birtoktest szükséges minimális területi terjedése 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembevéve csak abban az esetben lehetséges, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből
 - legalább 80 ha gyep, vagy
 - legalább 30 ha szántó, vagy
 - legalább 20 ha kert, vagy
 - legalább 10 ha szőlő, gyümölcsös művelési ágú.
- A birtokközpont telke legalább 1 ha (10 000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 50 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani.
- A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m², építménymagassága max. 5,5 m lehet.
- A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – magasabb is lehet, de ez esetben elvi engedélykérelmet kell benyújtani.
- Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

(e) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep (Állategészségügyi Szabályzat – 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben) belterülethez, lakó- és üdülőterülethez, egészségügyi-, szociális-, turisztikai rendeltetésű erdőterülethez 300 m-nél, forráshoz, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígtrágyás állattartás nem folytatható.

(f) Az övezet területén kialakíthatók anyagnyerő bányatelkek, amennyiben annak területe nem haladja meg a 10 000 m²-t. (A 10 000 m²-t meghaladó bányatelkek csak különleges területbe tartozó bányászati zónákban a szerkezeti terv módosítását követően alakíthatók ki. A kialakítási eljárásba minden esetben be kell vonni a bányakapitányságot, továbbá a környezetvédelmi, természetvédelmi és talajvédelmi hatóságokat.)

A nyersanyag-kitermeléshez ily módon kialakított telkeken

- a bányászattal kapcsolatos üzemi épületek nem építhetők, csak a bányászatot kiszolgáló ideiglenes felvonulási épületek helyezhetők el,
- a felvonulási épületek által elfoglalt terület a telekterület 5 %-át, és magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg. Az építményeket a bányászat befejezése után azonnal el kell távolítani.

A felhagyott anyagnyerő helyén a bányászatot felváltó területhasználat és építés csak – a terület egészére kiterjedő tájrendezési terv alapján végrehajtott rekultiváció után – a rendezési tervnek megfelelően engedélyezhető.

(3) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete (Mko)

(a) Az övezetbe jellemzően természetes és természetközeli állapotú, felszíni és felszín alatti vizek védelmét, valamint tájképvédelmet is szolgáló, gyakran az ökológiai hálózat elemeként is funkcionáló, vagy környezetvédelmi okok miatt korlátozott hasznosítású mezőgazdasági művelésű területek tartoznak.

(b) A zónában a gyep (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.

(c) *Elhelyezhető épületek (funkció alapján):*

- lakóépület nem építhető
- gazdasági épületként gyepeken csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmények helyezhetők el úgy, hogy a területen lévő természeti értékek ne károsodjanak
- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.

(d) *Beépítés részletes előírásai:*

- A gazdasági célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 8 ha.
- *Beépítettség:* max. 0,5 %, de telkenként max. 300 m² összalapterületű épület(ek) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbailló, magastetős, földszintes kialakítással.
- *Építménymagasság:* max. 3,5 m.
- *Beépítési mód:* szabadonálló.
- Előkert mint. 10 m, oldalkert min. 3 m.

(e) Az ökológiai hálózat területén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

(f) Az övezet területén birtokközpont nem alakítható.

(4) Kertes mezőgazdasági területek övezete (Mk)

(a) Az övezetbe a jellemzően kistelkes kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (túlnyomórészt volt zártkerti területek) tartoznak.

(b) Az övezetben földszintes gazdasági épület (présház, szerszám, vegyszer, kisgép, terménytároló, stb.), illetve földdel borított pince helyezhető el. Állattartó épület (kivéve méhészet) nem létesíthető, lakóépület nem építhető.

(c) A beépítés részletes előírásai:

- A gazdasági épülettel beépíthető telek nagysága min. 720 m².
- Maximális beépítettség: 3 % (+ földdel borított pince).
- Építménymagasság: max. 3,5 m.
- Beépítési mód: szabadonálló, előkert: min. 10,0 m, oldalkert: min. 3,0 m.

(d) Az övezet területén meglévő épületek, amelyek a fent meghatározottaknak nem felelnek meg, megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők.

(e) Az övezet területén birtokközpont nem alakítható.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

13.§

(1) Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, vízfelületek medre és parti sávja tartozik.

(2) Az övezet területén csak a vízgazdálkodással és vízkár elhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembevéve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit.

Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

14.§

Beépítésre szánt területeken az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

(1) A falusias lakóövezetekben csak egy, a rendeltetésnek megfelelő főépület helyezhető el, a szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetében a melléképület csak a főépülettel azonos oldalhatárra helyezhető el.
- (3) Az engedély nélküli létesíthető melléképítmények és engedélyköteles fürdőmedencék létesítése a teleknek csak jelölt, vagy kottázott építési helyen belül, vagy ezek hiányában az OTÉK szerinti építési helyként meghatározott részén lehet.
- (4) Saroktelkek esetében az övezetre előírt beépítési százalék max. 10%-kal növelhető meg.
- (5) Ha az egyedi lakótelek területe az övezetre előírt legkisebb telek területnél 50%-kal nagyobb, a beépítési százalék számításánál – az arányos utcakép érdekében - az 50% feletti telektöbbletet figyelmen kívül kell hagyni.
- (6) Belterületi telekalakítás esetén a kialakítandó telekszélesség min. 16,0m kell legyen.
- (6) A magastetős épületek tetőhajlásszöge 30-45° között változhat.
- (10) Lapos tetős épület építése – településképi okokból, gazdasági területek kivételével, a sajátos előírások figyelembevételével - nem építhető.
- (11) Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi épület esetén a max. építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.
- (10) Oldalhatáron álló beépítés esetén – az csurgóvíz saját telken való elvezetése és az épület karbantartása érdekében – az épület falának külső síkja a kerítés vonalától min. 1m-re épülhet. Az oldalkert min: 6 m lehet, kivéve:
- ha - a 6 m-es oldalkert betartása mellett - az épület utcai szélessége 8 m-nél kisebb méretet eredményez, akkor az oldalkert min. az építménymagasság mértékéig – azaz 4,5m-ig - csökkenthető.
- (11) Az épületek külső felületére figurális falfestések nem kerülhetnek.
- (12) A már 90%-ban beépült utcák esetében az építészeti jellemzőket továbbra is alkalmazni kell (pl. tetőforma, gerincmagasság, épületszélesség, előkert-, hátsókert ritmusa stb.). Lakóterületen az épületek a szabályozási tervtől eltérően is elhelyezhetők a kialakult szomszédos beépítési mód és beépítési vonal figyelembevételével – elsőfokú építésügyi hatósági jogkörben eljárva - abban az esetben, ha az utca már több, mint 90%-ban beépült.
- (13) Kerítés létesítésének szabályai:
- Lakóterületen a kerítésmagasság max. 1,5 m, áttört jellegű lehet.
 - Megmaradó mezőgazdasági kertes területen a kerítés csak áttört, nem tömör kivitelű, max. 1,5 m magasságú, terepvonalat követő, természetes anyagú (kő, fa stb.), vagy élő sövény lehet.
 - Külterületen csak élősövény, vagy max. 2,0 m magas áttört huzalkerítés építhető.
 - Beépítésre szánt gazdasági területen csak max. 2,0 m magas áttört huzalkerítés építhető.
 - A kerítés létesítésére vonatkozó egyéb előírásokat az OTÉK 44.§ értelmében kell végezni.
- (14) Magas talajvízállásos területeken, valamint feltöltött területeken a telekalakításhoz és az építési engedélykérelemhez területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni. Belterület bővítés esetén a mélyfekvésű területeken a tervezést megelőzően talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni. Magas vízállásos területek a szabályozási terven jelölve vannak.
- (15) Kereskedelmi, gazdasági övezetben a Magyar Geológiai Szolgálat szakhatósági véleményét meg kell kérni.
- (16) A településközpontban (Vt jelű területen) - a településközpont építészeti arculatának megőrzése és fejlesztése érdekében – 500m² felett az építészeti terveket (kivéve lakóépületek) az építési engedély beadását megelőzően a Területi Építészeti Tervtanácson és a helyi Képviselő-testület előtt be kell mutatni.

Beépítésre nem szánt közterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A közlekedési területeken
- a gépjármű- és az önálló gyalogos-kerékpáros utakat egymástól szegélyei, zóldsávval, vízelvezető folyókával, árokkal kell elválasztani,
 - a 8203. sz. út mellett az útburkolat és a gyalogos járdák között zóldsáv kialakítására törekedni kell (keresztmetszeti lehetőségeket figyelembe véve),
 - a gyalogátkelőhelyeknél a mozgássérültek számára lejáró részsű építendő,
 - a parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a megélvőket ennek megfelelően átalakítani,
 - a buszmegállóknál egységes buszvárók, esőbeálló elhelyezését minden megállóban meg kell oldani,
 - a település egészén egységes utcabútorozásra van szükség: eligazító, információs táblák, szemégyűjtők, padok elhelyezésével – környezetalakítási terv alapján,
 - a közterület rendeltetéstől eltérő használatához az önkormányzat hozzájárulása, amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, akkor a tulajdonos hozzájárulásán túl az építési hatóság engedélye is szükséges. Eltérő használat a következő lehet:
 - hirdető (reklám) berendezés,
 - mozgó árusítóhely,
 - közúti közlekedéssel összefüggő építmények (pl. várakozóhely),
 - köztisztasággal összefüggő tárgyak,
 - szobor, díszkút elhelyezése,
 - pihenőhely létesítése,
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával összefüggő létesítmények (pl. állványok) elhelyezése, építőanyag tárolás.
- (2) A zöldterületeken
- a játszóterek, pihenőparkok, sportterületek berendezését egységes, vagy egymással harmonizáló – lehetőleg természetes anyagok (fa, kő stb.) felhasználásával készült – eszközökkel, utcabútorokkal kell berendezni,
 - a közterületek, parkok, játszóterek rendezését egységes környezetalakítási terv alapján - ütemezetten - kell megoldani.
- (3) Óriás plakát belterületen, illetve beépítésre szánt területen belül nem helyezhető el. A település külterületén „óriásplakátok”, reklámtáblák, egyéb nagyméretű reklám-eszközök nem, illetve az 1988. évi I. tv. 12. § (3) bek. betartásával helyezhetők el:
- műemléki területen, műemléki környezet területén, erdőterületen, korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen, egyéb rendeltetésű (vízgazdálkodás) területen, továbbá természeti területen nem létesíthető reklámhordozó,
 - reklámtáblák nem helyezhetők el lakott területen kívül mellékút esetén 50-50 m-en belül.
 - a közúti jelzőtáblák kivételével max. 100m-ként egy db. max. 1,0m²-es és 2,0m magasságot meg nem haladó reklám vagy tájékoztató tábla, reklámeszköz helyezhető el,
 - belterületi magánterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként max. 1/2m² területű hirdetőtábla.

Az építési övezetek részletes előírásai

15. §

- (1) Az építési övezeteken belül – a folyamatos átépülések miatt – „nem kialakult” kategóriába tartoznak a szabályozási tervlapokon feltüntetett építési övezetek.

Az ilyen „nem kialakult” kategóriába sorolt területeken az építési telkek kialakításának szabályait, a beépítési módot, az építménymagasságot, a zöldfelületek mértékét a szabályozási tervek által megjelölt övezeti előírások határozzák meg. A szabályozási terv övezeti

besorolásait, telekalakításait és zöldfelületi arányait jelen rendelet 7. számú mellékletét képező táblázat rögzíti.

(2) Ha a „nem kialakult” kategóriába sorolt telek meglévő jellemzői az (1) pont alapján kijelölt és meghatározott építési előírásoknak nem felelnek meg, akkor a telken az alábbi esetekben, illetve szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást folytatni:

a) Ha a telek meglévő *beépítési módja* nem felel meg az övezeti előírásnak, és az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt új épület elhelyezésénél, vagy meglévő átépítésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság az országos rendelkezések alapján meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, de a telekre vonatkozó egyéb építési előírásokat be kell tartani.

b) Ha a beépített telek meglévő *teleknagysága* nem éri el az adott övezetre vonatkozó alsó határértéket, de a meglévő beépítettség mértéke alacsonyabb az övezetre vonatkozó határértéknél, a meglévő alapterület legfeljebb 10%-kal növelhető, de az előírt max. beépítettséget ez esetben sem lépheti túl. A telekre vonatkozó egyéb előírásokat ez esetben is be kell tartani. A meglévő telekméreték – a szabályozási tervlapokon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők. Amennyiben az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

c) Ha a telek meglévő *beépítettségének mértéke* 10%-nál kisebb mértékben túllépi az adott övezetre vonatkozó határértéket, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a meglévő tetőtér beépítését – ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik –, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Amennyiben az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

Ha a telek meglévő *beépítettségének mértéke* 10%-nál nagyobb mértékben túllépi az adott övezetre vonatkozó határértéket, akkor csak az épület szintterület-növelés nélküli felújítása lehetséges.

d) Ha a telken meglévő *építményének magassága* meghaladja az adott övezetre vonatkozó felső határértéket, akkor a meglévő építmények csak úgy bővíthetők, ha azok magassága nem több, mint az övezet előírt max. építménymagassága, és a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betarthatók. Amennyiben a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(3) Az előkert lakótelek esetében

- vagy az övezeti előírásoknak és az OTÉK-nak megfelelően 5,0 m (a szabályozási terven nincs külön feltüntetve);
- vagy a már (80%-ban beépült utcában) kialakult méretekből kell megtartani;
- vagy a szabályozási terv szerinti, ott közzétett értéket kell megtartani.

Az értékvédelmi övezetek

16.§

A szabályozási terv a község közigazgatási területén az alábbi értékvédelmi övezeteket jelöli:

- a települési értékvédelmi,
- a táj- és természetvédelmi övezeteket.

A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELMI ÖVEZETEK

17. §

- (1) A szabályozási terven jelölt (3. sz. mellékletben szereplő) védetté nyilvánított műemlék vonatkozásában a 2001. évi LXIV. törvény szerint az I. fokú építésügyi hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Iroda (továbbiakban: Hivatal).
- (2) A 2001. évi LXIV. törvény alapján a (3. sz. mellékletben felsorolt) műemléki környezetnek minősülő ingatlanok esetében a Hivatal szakhatósági állásfoglalás formájában működik közre az építési engedélyezési eljárásban.

(3) Régészeti védelmi övezet

A jelen rendelet 4. sz. mellékletében szereplő lista szerinti ingatlanok tartoznak, amelyek régészeti lelőhellyel érintettek. A község területén eddig feltárt leletek *általános védelem* alatt állnak.

- a) Az *általános védelem* alatt álló felsorolt ingatlanokon a 2001. évi LXIV. törvény 63. § (4) bek. a) pontja értelmében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Iroda szakhatóságként jár el. A *nyilvántartott régészeti lelőhelyeket* a 2001. évi LXIV. törvény 22. § (1) bek. szerint a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen – megelőző feltárás keretében – fel kell tární. A 2001. évi LXIV. törvény szellemében az övezet telkeire építési, vagy telekalakítási engedélyt kiadni csak a Hivataltól kért szakvélemény figyelembevételével szabad, s a telkeket érintő nagyobb földmunkát – akkor is, ha nem engedélyköteles – legalább egy héttel a munka megkezdése előtt be kell jelenteni a múzeumnak.
- b) A felsorolásban nem jelzett – régészeti lelőhelyként *jelenleg nem nyilvántartott* – területeken is kerülhetnek elő régészeti emlékek. A régészeti örökség elemeinek – régészeti feltárás esetén kívüli – előkerülése esetén is törekedni kell az örökségi elemek (régészeti emlék, lelet) helyszíni megőrzésére. Ez esetben a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul bejelenteni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum (Fejér megyei Múzeumok Igazgatósága), vagy Hivatal intézkedéséig gondoskodni. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli. Emellett értesíteni kell a székesfehérvári Szent István Király Múzeumot is.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után.

ZÖLDFELÜLET-, ÉS TÁJVÉDELLEM

Zöldfelületi értékvédelem

18. §

- (1) Újonnan nyitott utcákban legalább egyoldali utcafásítást kell telepíteni legkésőbb a közművezetékek kiépítésével párhuzamosan ill. azt követően.

Táj- és természetvédelem

19. §

- (1) Az ökológiai hálózat területén a folyamatosságot megbontó létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (2) Az ökológiai hálózat, valamint a Natura 2000 hálózat területein a területet érinteni kívánó igénybevétel, művelési ág megváltoztatása, létesítmények elhelyezése, stb. esetén az

engedélyezési eljárás során – már az előzetes fázisban – a természetvédelmi hatósággal (Közép-dunántúli Környezetvédelmi-, Természetvédelmi-, és Vízügyi Felügyelőség) egyeztetni kell.

- (3) A helyi jelentőségű védett fasort érintő ügyekben a település jegyzője az eljáró szerv.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

Beültetési kötelezettség

20. §

- (1) A szabályozási tervlapon telken belüli kötelező fásítással, mezsgye-fásítással jelölt telkeken a növénytelepítést a telek igénybevételével párhuzamosan el kell végezni.
- (2) A beültetési kötelezettség
- védőfásítás esetén 100 m²-enként min. 15 db fa és 60 db cserje és örökzöld,
 - hátsókerti fásítás esetén 100 m²-enként min. 10 db dísz- vagy gyümölcsfa,
 - mezsgyefásítás esetén min. 5 – max. 10 m telepítési távolságú - fasor
 - keretültetés esetén min. 1,50 m széles örökzöld cserjesor telepítését jelenti.

Korlátozási övezetek

21. §

Korlátozási övezetek

A korlátozás alá eső területek a szabályozási tervlapon szerepelnek. A szabályozási terv az alábbi korlátozásokat tartalmazza:

- (1) Közterületen kívül vezetett közművezetékek és közműépítmények védőtávolsága lásd a 22. §-ban részletezve.
- (2) Beépítésre nem szánt területen haladó országos utak védőtávolsága:
- a 6203 sz. út jelenlegi nyomvonalának tengelytől mért 50-50 m, melyen belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
 - a tervezett gyorsforgalmi út nyomvonalának javasolt tengelyétől mért 15-15m szélességet beépítésmentesen kell hagyni, ill. fejlesztések megvalósulása esetén az épületek külön kártérítés nélküli elbontása rendelhető el. A 30m-es sávon belül – megvalósulás esetén – részletesebb tervben pontosítandó a nyomvonal és a 30 m-es szabályozási szélesség helye.
- (3) Vízfolyások és az ökológiai folyosó védelmét szolgáló építési korlátozás területe.
- a vízfolyások partján a partéltől mért 6-6 m beépítés- és fásítás mentes terület,
 - az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már beépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot fenn kell tartani,
 - beépítésre szánt területen telken belül beépítésmentes zöldsáv megtartása a szabályozási terven közzétett szélességben, egyes területeken külön ültetési kötelezettséggel jelölt kötelező telken belüli fásítással.
 - beépítésre nem szánt természetközeli területen a vízfolyások partjától számított 50 m-en belül (az 1996. évi LIII. törvény 18 § (3) bekezdésében rögzítettek szerint) új épületek, mesterséges létesítmények nem helyezhetők el.
- (4) Felszín alatti vizek védelmét szolgáló korlátozások
- A Mohai Ágnes forrás hidrogeológiai védőterületén területhasználat változás, ill. új létesítmények engedélyezése a Környezetvédelmi Felügyelőség előzetes egyedi elbírálása

alapján történhet. Az egyedi elbírálásnál a 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet 5. sz. mellékletében a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőövezetére vonatkozó előírások irányadók.

- A Rákhegy II. vízakna hidrogeológiai védőterületének „előzetesen” lehatárolt „B” zónájában a 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet 5. sz. mellékletében a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „B” védőövezetére vonatkozó előírások betartandók.
- (5) Nagy létszámú állattartó telepek (41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerint) telekhatárától 300 m-en belül lakóépület nem létesíthető.

III. FEJEZET

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési létesítmények általános előírásai

22. §

A közutak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető, egyéb idevonatkozó jogszabályi előírások és szabályok betartásával. Egyéb létesítmények közterület-szabályozási előírások alapján helyezhetők el.

Közművek általános előírásai

23. §

A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.

Általános előírások

- A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2-80. szerint.
- A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy köz-mű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
- A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

- A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- Amennyiben fasor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.
- A területen tereprendezési és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.

Vízellátás - tűzvédelem

- A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- Házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.
- A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
- Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m. megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint:

- Ivóvízvezeték (épület alapjától)

– D 300 mm-ig	3,0 m
– D 301-700 mm-ig (Regionális vezeték)	5,0 m
- A Mohai Ágnes vízbázis belső védőtávolsága a kerítéssel övezett 026/1 hrsz-ú terület
- A külső védőtávolság az előbbi területet övező 100 m szélességű területsáv. Az előző és a hidrogeológiai védőterületre előírt területhasználati korlátozásokat a többször módosított 25.968/1990-I.sz vízjogi engedély tartalmazza.

Szennyvízelvezetés

- A tervezett épületeket a meglévő, vagy az épülettel egyidejűleg kiépítendő elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra rá kell kötni.
- A rákötéssel egyidőben a még meglévő közműpótló berendezéseket szakszerűen fel kell számolni.
- Házi ivóvíz bekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötést követően engedélyezhető.
- Szennyvizet a csapadékvíz elvezető rendszerbe vezetni tilos.
- A tervezett szennyvíz átemelői és a házi beemelőköt zaj és rezgésvédelemmel, valamint szagtalanítóval kell megépíteni.

Védőtávolságok

- Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
- Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m

Csapadékvíz elvezetés-vízrendezés

- Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- A település egészének csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózat, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
- A kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olajiszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.
- A csapadékvíz befogadó Posza és Galya patakok mentén a partélektől számított 6-6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni. E területen csak gyepgazdálkodás folytatható.
- A vízfolyások és vízbázisok közelében talajjavításra szerves trágya helyett. tőzeget, vagy komposztot kell alkalmazni.
- A fejlesztésre kijelölt két mélyfekvésű, lefolyástalan, vízállásos terület csak olyan mértékű feltöltés után építhető be, mely feltöltési szint lehetővé teszi a területről és tágabb környezetéről lefolyásra kerülő felszíni víz kártétel nélküli elvezetését.
- Ezen területek beépítését megelőzően részletes talajmechanikai vizsgálatot kell végezni, melyben a talaj és talajvíz viszonyok ismeretében kell javaslatot tenni a feltöltés mértékére, anyagára és az esetlegesen szükséges kiegészítő létesítmények (pl. övcsatorna, szivárgó) megépítésére.

Villamosenergia-hálózatok

A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek a mindenkor hatályos Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a villamosmű biztonsági övezetéről szóló 122/2004.(X.15.) GKM rendelet, továbbá a MSz.151; MSz.172, MSz 1585 és MSz.7487/2-80 szerinti biztonsági övezettel rendelkeznek, melyek betartása kötelező.

- A föld feletti 400 kV-os, Martonvásár-Litér OVIT távvezeték hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve **28.0-28,0 m-ig terjed.**
- A föld feletti 120 kV-os, Inota DHE villamos távvezeték hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve **13+5=18.0-13+5=18,0 m-ig terjed.**
- Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve
 - külterületen **2,5– 2,5 m-es**
 - belterületen, ill. fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon **1,25 – 1,25 m-es**
távolságig terjed.
- A föld feletti 120 kV-os, Inota DHE villamos távvezeték hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve **18.0-18,0 m-ig terjed.**
- Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve
 - külterületen **5,0 – 5,0 m-es**
 - belterületen, kettős felfüggesztés esetén **2,5 - 2,5 m-es**

távolságig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

külterületeken (1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság)	6,0 – 6,0 m
belterületeken (1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság)	3,5 – 3,5 m

- Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért
1,0 – 1,0 m-es
távolságig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

(1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság)	2,0 – 2,0 m
--	--------------------

- Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért
1,0 – 1,0 m-es
távolságig terjed.
- Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve
0,5 – 0,5 m-es
távolságig terjed.
- A távlatban szükségessé váló Dózsa György u-i 20/0,4 kV-os oszloptranszformátor állomás telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve **5,0 m**.
- A tervezett lakóterületeket harántoló 20 kV-os hálózatot a terület hasznosítása előtt ki kell váltani.

Távközlési hálózatok

- Föld feletti távközlési légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve
1,0 méteres
távolságig terjed.
- Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán
1,0 méteres
távolságig terjed.
A vonatkozó jogszabályi háttér: A hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény, ill. az MSZ 7487/2-80, valamint az OTEK vonatkozó rendelkezései.
- A vonatkozó jogszabályi háttér: A 2001. évi XL törvény a hírközlésről, a MSZ 7487/2-80, valamint az OTEK vonatkozó rendelkezései.
- Hálózatbővítést a meglévő távközlési hálózathoz történő csatlakozással, föld feletti kivételben kell megépíteni.
- A hálózatot a villamos kifestültségű és a kábeltvé hálózattal közös oszlopsoron kell elhelyezni, melyet az érintett feleknek és az Önkormányzatnak egyeztetni kell.
- Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony elhelyezésére a település területén lehetőséget kell biztosítani.

Gázvezeték hálózatok

Földgázszállító vezeték hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáz-nyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendelete, továbbá a

MSz 7048. és a MSz 7487/2-80. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően, a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban az alábbiak szerint rögzítik:

nagyközépnomású hálózatoknál	5,0 – 5,0 m
középnomású hálózatoknál	4,0 – 4,0 m
gáznyomás-szabályozó berendezésnél	10,0x10,0 m-es terület.

A területet érintő 25 bar-os, NA 250 a. vezetékek biztonsági sávja a DDGÁZ Rt szerint 9,0-9,0 m.

A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező!

- Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot és az egyéb közművezetésektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.
- Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- Házi nyomáscsökkentő utcai homlokzaton nem helyezhető el.
- Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság

(MSz 7487/2 szerint)

méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	1,0	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

Környezetvédelem

24. §

- (1) A település igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek nem lépik túl a vonatkozó jogszabályokban előírt határértékeket.
- (2) A település területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és jelen rendelet előírásai, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (3) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet értelmében a település közigazgatási területe nitrátérzékeny terület, ezért ezen jogszabály előírásait a mezőgazdasági termelés során be kell tartani.
- (4) A település területén csak olyan tevékenység engedélyezhető, amelynél a keletkező hulladék elszállítása, felhasználása, illetve ártalmatlanítása biztosított.
- (5) Építési telken keletkezett hulladékot – annak elszállításáig – csak saját telken belül szabad tárolni.

- (6) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (7) A csapadékvíz elvezetéséről, ill. telken belüli felhasználásáról, elszikkasztásáról a telek tulajdonosának, használójának kell gondoskodni. Vízfolyásokba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával lehet csapadékvizet bevezetni.
- (8) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyezés veszélyét hordozó szabadtéri tárolásokat, illetve tevékenységeket csak vízzáró burkolattal ellátott felületen lehet végezni. A lefolyó vizeket fel kell fogni és tisztítani, vagy előkezelni kell.
- (9) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatálybalépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (10) Kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (11) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (12) Külterületen és külterületi beépítésre szánt területen az élővizek partjától számított 50 m, belterületen 30 m védőtávolságon belül újonnan gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.
- (13) Hulladékudvar létesítése csak általános mezőgazdasági hasznosítású, illetve gazdasági, valamint a védelmi rendeltetésű „védő” erdőkben engedélyezhető.
- (14) Az építési területek előkészítése során a termőföld-réteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- (15) Új közlekedési nyomvonal létesítésének tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszútávra tervezett forgalom figyelembevételével – szükség esetén – zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell előírni.

IV. FEJEZET

TELEPÜLÉSRESZEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

25. §

(1) *A Fő utca – Posza-patak közötti, generációs épülettel beépíthető telkek sajátos építési előírásai*

- 1.1 Ha a telek területe 50%-kal haladja meg az építési előírásokban meghatározott min. telekterületet, akkor a teleken két önálló rendeltetési egységet (lakást) magába foglaló lakóépület is elhelyezhető.
- 1.2 Ha a telek területe 100%-kal haladja meg az építési előírásokban meghatározott min. telekterületet és nem osztható meg, akkor a teleken három önálló rendeltetési egységet (lakást) magába foglaló lakóépület is elhelyezhető.
- 1.3 Egnél több rendeltetési egység elhelyezése esetén elvi építési engedélyt kell kérni, melyben az elrendezés tisztázható.
- 1.4 Meglévő épület továbbépítése esetén csak a jellemző oldalhatáron helyezhető el az új épületrész, melyet a meglévő épülettel össze kell építeni. Az új épületrész – a szabályozási terven körtázott mértékig - a meglévő épülettől mért 20m széles sávban építhető.

- 1.5 A Posza-patak menti 30m széles védő zöldsáv a generációs épületek esetén is megtartandó.
- 1.6 Állattartó épület csak a kialakult előkerttől mért 40m-en belül és a patak mentén kijelölt 30m-en kívül, az épülettel beépített oldalhatáron helyezhető el.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. §

A jelen rendelet szerves részét képezik a következő mellékletek:

- Szabályozási tervlapok
 - Külterület szabályozás (M=1:10.000)..... 1. sz. melléklet
 - Belterület szabályozás (M=1:2000)..... 2. sz. melléklet
- Műemlékileg védett épület és műemléki környezete hrsz. szerint 3. sz. melléklet
- Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok 4. sz. melléklet
(a belterületen és beépítésre szánt területen lévő ingatlanok felsorolása hrsz. szerint)
- Az önkormányzati elővásárlással jelölt ingatlanok felsorolása..... 5. sz. melléklet
- Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint,
településrendezési indoklással..... 6. sz. melléklet
- Övezeti besorolás, telekalakítás összefoglaló táblázata..... 7. sz. melléklet

27. §

Jelen rendelet 2006. szeptember 15-én lép hatályba.

28. §

Moha község 3/2005. (V. 10.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi építési előírása és szabályozási terve 2006. szeptember 15 -én hatályát veszti.

Moha, 2006.

.....
polgármester

.....
jegyző