



Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.  
tel.: +36 70/385 0133  
email: feterv@feterv.hu

SEREGÉLYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
TELJES FELÜLVIZSGÁLATA  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV  
**JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ**



MEGBÍZÓ:

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata  
8111 Seregélyes, Széchenyi u. 5.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.  
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2018. január

# I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

## Jegyzőkönyvi kivonat

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete  
2018. január 22.-i ülésének jegyzőkönyvéből

### Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018.(I.22.) határozata

#### Seregélyes településre vonatkozó új Településszerkezeti Terv elfogadásáról

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. (Étv) 6. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján Seregélyes település közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti terv tekintetében a következők szerint határoz:

A Képviselő-testület az Étv 9/B § (2) bekezdés a) pontja alapján a település teljes közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti tervet, mely tartalmazza a Településszerkezeti terv leírást és az M=1:15000 méretarányú tervlapot (a továbbiakban:TSZT.), 2018. március 1. napi hatállyal, az előterjesztés szerinti változatlan tartalommal jóváhagyja.

A Képviselő-testület a Seregélyes településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 19/2002.(VII.02.) számú határozatát az e határozattal jóváhagyott TSZT. érvénybelépésével egyidejűleg visszavonja.

Megbízta a polgármestert, hogy az e határozattal jóváhagyott TSZT.-t 15 napon belül tegye közzé a helyben szokásos módon, gondoskodjon annak nyilvánosságra hozataláról, továbbá küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

Felelős: Horváth Sándor - polgármester  
Határidő: 2018. február 28.

*Horváth Sándor sk.*  
polgármester

*Horváth Károly sk.*  
jegyző

A kivonat hitelül:



*Horváth Károly*  
jegyző

Seregélyes, 2018. január 23.

## **1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M=1:10 000**

## 2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### Bevezetés

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata a településrendezési eszközök felülvizsgálatát határozta el. A felülvizsgálat előkészítéseként az önkormányzat új településfejlesztési koncepciót fogadott el a 74/2016.(VII.4.) számú határozattal.

Tervi kidolgozása az alábbi elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó, a terület-felhasználást megalapozó, illetve meghatározó tervek alapján történt:

- a 2003. évi XXVI. törvénnyel elfogadott Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTvT),
- Fejér megye Területrendezési Terve, melyet Fejér megye Közgyűlése 1/2009.(II. 13.) Közgyűlési Rendelettel fogadott el
- Az Abai Kistérség fejlesztési programja
- Seregélyes Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció),
- Seregélyes Nagyközség hatályos településrendezési eszközei

### 3.1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Seregélyes településszerkezeti terve a jelenlegi területhasznosításból és a hatályos településszerkezeti tervből kiindulva több területen javasol funkcionális változásokat. A belterületen a meglévő területfelhasználások a jelenlegi népesség növelése szempontjából megfelelőek. A korábbi terv túlzó lakóterületi fejlesztési területei és a külterület használata indokolt jelentősebb változtatásokat.

A beépítésre szánt területként döntően lakóterületi és településközponti vegyes, valamint gazdasági funkciókat jelöl ki és tart meg a terv:

- a lakóterületeken a kertvárosias és falusias lakóterület,
- településközponti vegyes területet,
- kereskedelmi szolgáltató és ipari gazdasági területeket
- és különleges területeket javasol.

A beépítésre nem szánt területeken a jelenlegi használat pontosításra került, azt néhány elemében továbbfejlesztésre javasolja a terv. Néhány területen új területfelhasználás került meghatározásra, elsősorban sajátos használat szerinti különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási céllal.

Terület-felhasználási módok általános építési használat szerint beépítésre szánt (már beépített, illetve beépülő) és beépítésre nem szánt területekre osztja.

A beépítésre szánt területek terv szerinti megoszlása:

Lakóterületek,

Vegyes területek,

Gazdasági területek,

Különleges területek.

idegenforgalmi

sport

mezőgazdasági üzemi

egészségügyi

vásártér  
temető  
horgász  
TV

A beépítésre nem szánt területek a következő besorolásúak:

közlekedési területek,  
mezőgazdasági területek,  
erdőterületek  
vízgazdálkodási területek  
természetközeli területek  
különleges beépítésre nem szánt területek.  
rekreáció  
temető (kegyeleti park)  
idegenforgalmi  
turisztikai

Seregélyes területe az előbbieken meghatározottak alapján a következő beépítésre szánt területfelhasználási egységekre tagolódik:

<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK</b>			
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>Rövidítés</b>	<b>Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség(m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Közüemi közművesítettség mértéke</b>
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>	<b>L</b>		
Kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>	0,45	részleges
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	0,35	részleges
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>	<b>V</b>		
Településközpont terület	<b>Vt</b>	2,4	teljes
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	<b>G</b>		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	1,8	részleges
Ipari terület	<b>Gip</b>	1,5	részleges
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>	<b>K</b>		
idegenforgalmi	<b>K-id</b>	1,2	részleges
sport	<b>K-sp</b>	0,8	hiányos
mezőgazdasági üzemi	<b>K-mü</b>	0,6	hiányos
egészségügyi	<b>K-eü</b>	1,2	teljes
vásártér	<b>K-V</b>	0,2	közmű nélküli
temető	<b>K-temető</b>	0,2	közmű nélküli
horgász	<b>K-horg</b>	0,3	közmű nélküli
TV	<b>K-tv</b>	0,2	részleges

### **Lakóterületek (L):**

Seregélyesen lakóterületei jellemzőek a falusias jellegű, egyedi telkes egy-, ritkán kétlakásos önálló családi házas lakóterületek. A településfejlesztési koncepcióban vázolt fejlődési irány (várossá fejlődés) a falusias lakóterületek átalakítását teszi szükségessé, mely törekvés a lakosság telekhasználatában és igényeiben is megjelent.

Ennek megfelelően a központi belterület lakóterületei kertvárosias és falusias lakóterület területfelhasználás besorolást kaptak. Szőlőhegy településrészen jellemző a falusias életmód, a lakosság saját szükségletekre folytatott kertészkedés lehetősége érdekében a területen a falusias lakóterületi besorolású. Lakó fejlesztési területek nagysága csökkent.

### **Településközpont vegyes terület (Vt)**

Vegyes terület-felhasználásba sorolja a Terv a központi belterületen a Fő utca dél-nyugati részén a Nagy köz és a Templom köz közötti és környéki területet, valamint a Széchenyi utca elejét. Az iskola tömbje a Református templommal szintén településközponti területbe sorolt.

Új településközponti vegyes terület kijelölése történik a szakiskola környéki tervezett új központ területén, az összefüggő fejlesztési terület kialakítása céljából.

### **Gazdasági területek (G)**

Gazdasági területfelhasználásúak a már ekként használt területek, azonban a fejlesztésre kijelölt területek jelentősen változnak.

Több területen gazdasági terület helyett a művelési ágnak megfelelően mezőgazdasági területfelhasználást jelöl ki a terv, illetve más tervezett területfelhasználásba sorolja a korábbi gazdasági területet.

A gazdasági területeken belül az ipari terület (Gip) János-major melletti fejlesztési területre koncentrálódik, mely terület a tervezett ipari park része.

### **Különleges területek (K...)**

Idegenforgalmi (K-id). A műemléki terület volt Zichy-Hadik kastély és kertje, illetve a mellette lévő önkormányzati tulajdonú terület. A területfelhasználás bővült annak érdekében, hogy a kastély és parkjának egységes hasznosítása lehetővé váljon.

Sport-szabadidő területek (K-sp). Sport-szabadidő terület, meglévő és fejlesztési területként.

Különleges egészségügyi terület (K-eü) a település szőlőhegyi közigazgatási területén található idősök otthona.

Mezőgazdasági üzemi területek (K-mü) a településen található meglévő majorok és mezőgazdasági üzemi területként hasznosítani kívánt fejlesztési terület.

Vásártér (K-V): a település nagyobb rendezvényeinek és helyi vásárok tartására szolgáló terület.

Különleges temető terület (K-tem): a belterületen a meglévő és a tervezett temető bővítési területe.

Horgász (K-horg). A horgásztó környékén, annak kiszolgálására létesült terület.

Különleges TV (K-tv): a belterületen a meglévő tv átjátszó állomásterülete

### **Beépítésre nem szánt területek**

#### **Közlekedési és közműterületek (Kö):**

Seregélyes tervezett közlekedési és közüzemi fejlesztései számára a jelenlegi területek elegendőek. A település szerkezetének jellegéből adódóan a közlekedési nyomvonalak a központi belterületen zömében kiépítettek. Új közlekedési terület kijelölése nem történik.

#### **Zöldterületek (Z):**

Jelenleg a település zöldterületei az egyéb területfelhasználási kategóriákon belül jelennek meg. Önálló területfelhasználású a 445/50 és a 1096/4 hrsz-ú közkert.

#### **Erdőterületek (E):**

Erdőterületnek jelöli a terv a földhivatal nyilvántartása szerinti erdő művelési ágú területeket, néhány területen a tervezett erdőket. Az erdők nagy része elsődleges rendeltetés szerint védelmi besorolású (mező- és talajvédelmi ill. településvédelmi), egy kisebb rész gazdasági, fatermelési (Szabadegyházi tömb) célt szolgál. Utóbbiak közé azok tartoznak, melyeket az erdőterv gazdasági elsődleges rendeltetésbe sorol.

#### **Mezőgazdasági területek (M):**

A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

- M<sub>a</sub>: általános mezőgazdasági övezet: az árutermelésre alkalmas termőterületek.
- M<sub>k</sub>: kertes mezőgazdasági övezet: volt zártkerti területek, a szőlőművelés, gyümölcsstermelés és kertgazdálkodás és az ezekkel összefüggő aktív pihenés területei

#### **Vízgazdálkodási területek (V):**

Ebbe a kategóriába tartoznak a vízfolyások, árkok területei, a dinnyési halgazdaság halastavai és vízműutak területei.

#### **Természetközeli területek (Tk)**

Nádasok és mocsarak területeit sorolja a terv ide.

#### **Különleges beépítésre nem szánt területek**

Különleges idegenforgalmi terület (Kb-id): a belterülethez csatlakozó terület, melyen rendezvények és idegenforgalmi fejlesztések elhelyezésére szolgál.

Különleges temető – kegyeleti park terület (Kb-kegy): a belterületen a meglévő, de felhagyott temető területe.

Különleges turisztikai terület (Kb-tur): a Seregélyes Sárosd vízfolyás melletti terület, melyen turisztikai fejlesztések valósíthatók meg.

### **3.2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

Seregélyes döntő részén a táj jellege síkvidéki mezőgazdasági táj. A síkvidéki mezőgazdasági tájban változatosságot a tájhasználatban a sík terepből kiemelkedő dombokon a kertes mezőgazdasági használatú területek képeznek. A tájszerkezet további meghatározó elemei a patak völgyek, az azok menti természetközeli társulások.

A közigazgatási terület döntő részét kitevő mezőgazdasági területek között három tájkarakter különböztethető meg:

- Síkvidéki, jellemzően nagy táblákban művelt mezőgazdasági területek.
- Kertes használatú mezőgazdasági területek.
- Természetvédelmi szempontból megkülönböztetett figyelmet érintő mezőgazdasági területek.

A *síkvidéki mezőgazdasági területek* jellemzőn nagy táblákban művelt szántó művelési ágú területek. E területek a mezőgazdasági művelésre kiválóan alkalmasak, a szántóföldek egy részének (elsősorban a külterület nyugati részén, a löszháton) minősége a megyei átlagot meghaladja. E területek zömét a FM TrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe sorolja.

*Természetvédelmi szempontból megkülönböztetett figyelmet érintő mezőgazdasági területekhez* az országos és nemzetközi természeti védettség alatt álló területek mezőgazdasági területei tartoznak. A tájhasználat mezőgazdasági dominanciáját jól mutatja, hogy a közigazgatási terület háromnegyede áll intenzív mezőgazdasági művelés alatt (75%). A gyepek (rét, legelő) területi részesedése alig 8%,

a szőlő is alig több 1%-nál (elsősorban a két volt zártkert, a Szőlőhegy és Aligvári-dűlő területén). A nádas és halastó besorolású területek zömmel a Fertő védett területén találhatók.

Az **erdő**területek aránya az országoshoz mérten is nagyon alacsony (5%), elsősorban kis kiterjedésű (1-20 ha), széttagolt akácosok, nyárasok a jellemzőek. Kivétel ez alól a szabadegyházi erdő ide is áthúzódó, egységes tömbje (70 ha), a külterület délkeleti határán.

Seregélyes változatos táji-természeti adottságokkal rendelkező település. Jelentős értéket képviselnek egyes, tájképileg és ökológiailag is értékes, természetközeli állapotú területrészei, védett növény- és állatfajok élőhelyei, táj- és kerttörténeti, ill. dendrológiai értékkel bíró zöldfelületi elemek (pl. idős faegyedek), valamint további egyedi tájértékek.

A védett, ill. védelemre tervezett területek, és az ökoháló területei olyan szabályozást igényelnek, mely a táji-természeti értékek megőrzését segíti elő. Ennek megfelelő az érintett területek településrendezési tervi besorolása. Seregélyes község közigazgatási területét az alábbi természetvédelmi oltalom alatt álló területek érintik.

A védett, ill. védelemre tervezett területek, és az ökoháló területei olyan szabályozást igényelnek, mely a táji-természeti értékek megőrzését segíti elő. Ennek megfelelő az érintett területek településrendezési tervi besorolása. Seregélyes község közigazgatási területét az alábbi természetvédelmi oltalom alatt álló területek érintik.

### **Országos jelentőségűek:**

#### ***Dinnyési Fertő TT***

A ***Belsőbárándi-Tátorjános TT*** határvonala érinti a közigazgatási területet.

#### ***Ex lege védett területek***

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) és (3) bekezdése és a 28. § (4) bekezdése alapján ex lege országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló természeti elem (láp, forrás, barlang, földvár) Seregélyesen a *491/2 hrsz-on található barlang*, bár ez az országos barlangnyilvántartásban nem szerepel.

***Egyedi tájértékek*** az egyéb védelem alatt nem álló, de a település képét meghatározó elemek. Tájértéknek a természet-társadalom kapcsolatrendszerben keletkezett és a tájban kialakult emlékeket tekintjük. Objektumok, tájelemek, elem együttesek, táj emlékek egyaránt lehetnek egyedi tájértékek.

### **Európai közösségi jelentőségűek (Natura 2000 hálózat):**

***Belsőbárándi löszvölgy***, HUDI20006 (kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület), valamint a ***Velencei-tó és Dinnyési Fertő***, HUDI10007 (különleges madárvédelmi terület).

A ***Belsőbárándi löszvölgy***, kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület Seregélyesen az alábbi helyrajzi számokat érinti, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről* jogszabály alapján:

A ***Velencei-tó és Dinnyési Fertő***, különleges madárvédelmi terület Seregélyesen az alábbi helyrajzi számokat érinti, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről* jogszabály alapján:

031, 041, 043, 044, 066/2, 067, 068, 069/2, 069/4, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078.

### **Helyi védettség**

Helyi táji- és természeti védelemre tervezett a Zichy-Hadik kastély parkja (külön önkormányzati rendeletben) az Elza major birtokközpontjának tájképi kertje, és a grófi temető (erdei emlékkert).



### 3.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Seregélyes területén korszerű, több funkciós települési szintű közpark nem található. Jelentős zöldfelülettel rendelkeznek egyes zöldfelületi jellegű intézmények. Ilyen a Kastélykert, a sportpálya, oktatási intézmények kertjei, templomkertek, temetők területe. A tervezett „Sétány projekt” keretében jelentős zöldterületi fejlesztés is történik.

A település központjában, a nemrégiben felújított művelődési ház előtti tér is újra lett értelmezve. Köztérként új formát és funkciókat kapott, központi találkozóhelyként funkcionál, padokkal, burkolt és gyepes felületekkel

Központi elhelyezkedése miatt jelentős a Templom köz intézményeinek, az óvodának, az egészségháznak és az iskolának a parkosított környezete (előkertek), különös tekintettel arra, hogy ezek a nagy kiterjedésű előkertek kerítés nélkül csatlakoznak az utcaképhez.

A faluközpontban helyezkedik el egy mesterséges tó, melynek környezete a kihelyezett padokkal és a magas szintű fenntartás révén települési szintű rekreációs zónának tekinthető.

Vizuális-esztétikai szerepük miatt kiemelendők a belterületi szobrok, emlékművek környezete, mely gondosan kialakított és szépen gondozott. Településrészt ellátó bekerített játszótér található a kastélykert hátsó részében, a Mikszáth Kálmán utcában.

A település egyéb területein, kisebb „maradék” területeken jelöltek ki zöldfelületeket, melyek területi kiterjedésük miatt közpark funkció betöltésére kevésbé alkalmasak (pl. Mikszáth K. utca, Jókai Mór utca, stb.)

### 3.4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

#### Műemlékek, helyi építészeti értékek

A településen a műemlékek az alábbiak:

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
9738	22318		Kertézlak ex-lege műemléki környezete	Műemléki	205, 206, 207, 210, 211/1, 212, 213, 215, 217/1, 217/2
1736	3772	Móra Ferenc utca	Zichy- Hadik- kastély	Műemlék	228/56, 228/57, 228/17, 228/18, 228/19, 228/20, 228/21, 228/22, 228/23, 228/24, 228/25, 228/26, 228/27, 228/28, 228/29, 228/30, 228/31, 228/32, 228/33, 228/35, 228/36, 228/37, 228/38, 228/39, 228/40, 228/41, 228/42, 228/43, 228/44, 228/45, 228/46, 228/47, 228/48, 228/49, 228/50, 228/51, 228/52, 228/53, 228/54, 228/58, 228/59, 228/60
9738	3773	Kertész utca 22.	Kertézlak	Műemlék	211/2, 214
10451	3770	Kastélypark	Seregélyes, a volt Zichy- Hadick- kastély műemléki környezete	Műemléki környezet	60/1, 229, 230, 228/56, 228/57, 231, 228/59, 228/60, 61/2, 58/4, 59, 228/58, 232/25, 189/115

#### Régészeti területek

##### A régészeti területek típusai:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak

A régészeti területek a három típusba sorolandók be:

- a) Régészeti lelőhely
- b) Fokozattan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely
- c) Régészeti érdekű területek

Seregélyes település területén, az örökségvédelmi hatástanulmány szerint **26 nyilvántartott, és további 9 bizonytalanul azonosítható, vagy megszűnt régészeti lelőhely található, ezek közül 1 kiemelten védett régészeti lelőhely.**

Régészeti érdekű területként kerültek lehatárolásra a ma már megsemmisült, vagy csak feltételesen azonosítható régészeti lelőhelyek, illetve a valós lelőhelyrészletek alapján a település olyan régészeti örökségi elemei, amelyek esetén egyelőre nem rendelkezünk konkrét adatokkal.

### 3.5. A KÖZLEKEDÉS

A település az országos közúthálózatba a 62. számú főúttal csatlakozik. A közutak csomópontjai a település külterületén található. A 62. sz. főút települést elkerülő szakasza nyugati és déli irányban kerüli ki a települést. A 2015-ben elkészült elkerülő szakasz forgalomba helyezését követően az átkelési szakaszokat az önkormányzat kezelésbe átvette.

Ezekon az utakon érhető el a gyorsforgalmi úthálózat, északi irányba az M7 autópálya Székesfehérvárnál, illetve déli irányba az M6 autópálya. A település közigazgatási területét nem érintik úthálózatfejlesztési javaslatok, ezért ilyen célú terület-felhasználással nem kell számolni.

#### Közúthálózat

Seregélyes belterülete tagolt, több egymástól független részre oszlik. A központ és Rákhegy I. és Rákhegy II. közötti összeköttetést helyi utak, illetve Felsőkinces és a központ között a 8202. jelű közút biztosítja.

#### Osztályba sorolás:

- Külterületi II. rendű főút, 62. sz. főút

Osztályba sorolás: K. IV.B

- Külterületi összekötő út, valamint belterületi gyűjtőút. A 62. főút régi átkelési szakasza, azaz a Fő utca és Széchenyi utca, valamint 6213 jelű, 6214 jelű és a 6228 jelű közút

Osztályba sorolás:

külterületen: K.V.B belterületen: B.IV.b.D.

- belterületi mellékutak, gyűjtő utak B.V.c.D.

Ady Endre utca, Nagy-köz, Jókai Mór utca, Templom köz, Kastély utca, Táncsics utca, Pálinkaházi út, Sportpályához belterületi mellékutak, kiszolgáló utak

Osztályba sorolás: B.VI.d.D

- Belterületi helyi út. Osztályba sorolás: B.VI.d.C
- Külterületi egyéb út. Osztályba sorolás: K.VI.B

#### Kötőpályás közlekedés

A települést az országos közforgalmú vasúthálózat érinti. A Székesfehérvár -Pusztaszabolcs vonal a Budapest-Pécs, illetve Budapest-Nagykanizsa, Budapest-Szombathely fővonallakkal ad összeköttetést. A település Seregélyes és Seregélyes-Szőlőhegy vasúti megállóhelyekkel rendelkezik.

#### Közösségi közlekedés

Közüti közösségi közlekedés

A helyközi és helyi menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára új területek igénybevétele nem tervezett.

A buszmegállók a közlekedési területen belül felújíthatók és kismértékben bővíthetők. Az induló-, érkező járatok bővítése nem tervezett.

#### Kerékpáros közlekedés

A Fejér megyei településrendezési terv tartalmaz a települést érintő kerékpárútfejlesztést.

A 6213 és 6228 jelű közutak nyomvonalán térségi jelentőségű kerékpárút halad, amely Dunaföldvárnál csatlakozik a Dunamenti Eurovelo kerékpárúthoz, illetve Dinnyésnél csatlakozik a Velencei-tavast megkerülő kerékpárúthoz.

Nem szükséges önálló nyomvonalat építeni a 6213 jelű közút mellett mivel az út forgalma 20 éves távlatban haladja csak meg az 1000 E/nap átlagos napi forgalmat. A település belterületén a kerékpárút a Seregélyes-Sárosd vízfolyás mellett vezethető a Kastély utca és Széchenyi utca között, így feltárja a Kastélyt és sportterületeket. A 6228. jelű közút mellett az útpályától elválasztott kerékpárút építése indokolt, ennek a helye biztosított.

A hivatásforgalom számára a megyei terv térségi jelentőségű kerékpárútként Székesfehérvár és Seregélyes között is tartalmaz egy kerékpárutat a 62-es főúttal párhuzamosan. Ez a kerékpárút

részben kialakítható a főút mellett létesített szervízúton, valamint a Börgöndi vasútállomás és repülőtér irányába tervezett úton, amely Székesfehérvárra a Börgöndi úton vezetheti be a forgalmat.

### **Gyalogos közlekedés**

A járdahálózatot a gyűjtőutak mellett célszerű összefüggővé tenni, és az akadálymentesítést megteremteni. A domborzat miatt a meglévő járdákat több helyen lépcsők szakítják meg. Az országos utak mellett legalább egy oldalon javasolt járda vagy közös gyalogos-kerékpáros út kiépítése.

A forgalomnagyságok alapján, tekintettel arra, hogy a településen tranzitforgalom nem jellemző, kijelölt gyalogos-átkelőhelyek kijelölése nem indokolt.

### **Parkolás**

A településen az intézmények, ipari-, mezőgazdasági vállalkozások, vendéglátóhelyek bővítésénél, létesítésénél a parkolást saját területen belül kell biztosítani. A kereskedelmi létesítményeknél, kisebb foglalkoztatóknál indokolt a közterületek rendbetételével parkolóhelyek és kerékpártárolók kialakítása

A parkolási igények kielégítésére a településközponti vegyes területfelhasználású területek közterületi részén javasolt kiépíteni.

A településen a parkolás jellemzően saját telken belül történik, a várakozó helyek számának OTÉK-tól eltérő szabályozása nem indokolt.

## **2.6. A KÖZMŰELLÁTÁS**

### **Vízellátás**

Seregélyes Nagyközség ivóvízellátása a Székesfehérvár városi vízellátó rendszerhez kapcsolódva épült ki.

A kiépített távvezetéken át az ivóvíz a Seregélyes község belterületi határán épített vízműtelep 2 x 150 m<sup>3</sup>-es térszíni medencéibe jut.

A község település részei külön – külön (3) ellátási övezettel üzemelnek.

A medencékből telepített szivattyúk nyomják a vizet a Seregélyes községi elosztóhálózatba és az 500 m<sup>3</sup> –es víztoronyba. Az elosztóhálózatból Felsőbáránd község távvezetéken át gravitációs úton kap vizet (központi övezet). Az elosztóhálózathoz kapcsolódik a Pálinkaház pusztai szociális vízellátó rendszere is.

Seregélyes Szőlőhegy a Seregélyes községi hálózathoz DN150 távvezetéken át kerül összekötésre..

A magassági különbségek miatt a településrész határán hálózati átemelő telep került telepítésre, amelynek szivattyúi a községrész elosztó hálózatába ill. a 100 m<sup>3</sup> –es víztoronyba emelik be a vizet (szőlőhegyi övezet).

János-major vízellátását a Székesfehérvár felől érkező távvezeték mellé telepített nyomásfokozó berendezés biztosítja (majori övezet).

### **Szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás**

Seregélyes belterület domborzati viszonyaihoz, beépítési adottságaihoz igazodóan elválasztó rendszerű gravitációs csatornahálózat létesült.

Seregélyes belterületén a szennyvíz összegyűjtése csatornahálózatokon keresztül történik. Az egyes vízgyűjtők (6 db) mélypontjain létesült átemelőbe jutó szennyvíz átemeléssel, belterületi nyomóvezetéseken keresztül a szomszédos vízgyűjtő csatornájába kerül. Ilyen módon a település összes szennyvize a belterület északnyugati szélén létesülő átemelőbe jut, ahonnan a külterületi nyomóvezetéseken, és a térségi közös létesítményeken keresztül a székesfehérvári csatornahálózatba, majd azon keresztül a szennyvíztisztító telepre kerül elvezetésre. Annak érdekében, hogy a kistérségből érkező szennyvíz zavarmentesen juthasson a tisztító telepre, Székesfehérvár csatornahálózatának déli oldalán kell meglévő főgyűjtőket átépítették, ill. újat építettek.

Seregélyes településrésztől keletre, ahhoz szerkezetileg nem kapcsolódva, helyezkedik el Seregélyes-Szőlőhegy, amelynek összegyűjtött összes szennyvizét Seregélyes fogadja és a saját rendszerében továbbítja.

### **Csapadékvíz-elvezetés**

Seregélyes Nagyközség a Sárosd - Seregélyes vízfolyás részvízgyűjtő területén fekszik.

A vízfolyás a befogadója a település elvezető árok ( csatorna ) hálózatának, kezelője a KDT Vízügyi Igazgatóság.

A település vízvezetésében szerepet játszik meg a vízfolyás mentén B1 jelű árok és annak szőlőhegyi mellékága, valamint a B2 jelű árok amely a ÉK-i területről történő hozzáfolyást hivatott felfogni.

A patak menti mélyebb területeke kisebb levezető árkok is lemélyítésre kerültek, ezek azonban csak kisebb területek vízvezetését biztosítják.

A külterületen befogadóként érintett a Pálinkaházi árok, amely 34 sz. közcélú vízfolyás.

Seregélyes község csapadékvíz elvezetése a meglévő árokrendszeren át lényegében megoldott ill. megoldható.

### **Villamos energia ellátás**

A település villamos energia ellátásának üzemeltetője az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Székesfehérvári Régiója. Seregélyes és Seregélyes-Szőlőhegy közötti külterületen észak-dél irányban áthalad az országos nagyfeszültségű főelosztó hálózat Székesfehérvár – Dunaújváros közötti 120 kV-os távvezetéke. Biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban levő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, 13-13 m távolságokra levő függőleges síkokig terjed. Seregélyes ellátása a Székesfehérvár melletti Szabadbattyánban található 120/20 kV-os alállomásból kiinduló 2 db 20 kV-os légvezetékeken történik. Az egyik a települést északi irányból a 62-es számú közúttal párhuzamosan vezetve éri el, a másik Elza major irányából érkezik. A kastélytól déli irányba a csatorna túloldalán található a két nyomvonal, majd a csatornával párhuzamosan haladva, keresztezi Seregélyes belterületét. A település déli szélén, a belterület határán ismét ketté ágazik Aba és Seregélyes-Szőlőhegy felé, majd Szabadegyháza irányába elhagyja a település külterületét. Seregélyes területén belül is légvezetéken kerülnek ellátásra a környező utcákban elhelyezett oszlopra szerelt transzformátor állomások.

### **Gázellátás**

A településen a vezetékes földgázellátást az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja.

A település önálló KÖGÁZ 1500 földgázfogadó állomással rendelkezik.

A földgáz az úgynevezett ZALAI 8” -os vezetékről készített leágazással érkezik nagyközépnomáson (6 bar) a 62 –es főút települést elkerülő szakaszának megépülte óta a korábbi 62 -es számú út mellett haladva a település határában elhelyezett fogadó állomáshoz.

A vezeték biztonsági övezete 5-5 m.

A településen szinte teljesen kiépült gázhálózat középnomású (3 bar), többségében közterületen, halad.

A nyomákszabályozó állomás után a vezeték ketté ágazik, az egyik ág Seregélyes település észak-keleti részét, és Seregélyes-Szőlőhegyet látja el.

### 3.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

#### **Talaj**

A Seregélyes a Közép-Mezőföld kistáj területén helyezkedik el. A kistáj területének legnagyobb részét (64%) a Mezőföld jellemző talajtípusa, a mészlepedékes csernozjom alkotja. A löszös alapkőzeten képződött, vályog mechanikai összetételű, kedvező termékenységű ((ext. 75-90; int. 85-120) talajok alakítják a táj arculatát mezőgazdasági kultúrtájává. Szántó hasznosításuk a jellemző (70%), a szőlő 4%-ot, a gyümölcsös 3%-ot, az erdő pedig 16%-ot tehet ki.

A közvetett talajvízhatás alatti alföldi mészlepedékes csernozjom talajok (16%) a táj közepén, Pusztaszabolcs és Sárosd vonalában és attól D-re, mintegy 10 km széles sávban található. Fő talajjellemzőik és mezőgazdasági hasznosításuk is megegyezik a mészlepedékes csernozjom talajokéval.

#### **Felszíni és a felszín alatti vizek**

##### **Felszíni vizek**

Seregélyesnek csak kisebb vízfolyásai vannak. Ilyen az ÉNy-i részét keresztező Dinnyés-Kajtori-csatorna (35 km, 923 km<sup>2</sup>), amely a Velencei-tó levezetője és befogadója a Nádor-csatorna. A Dinnyés-Kajtori-csatorna legnagyobb mellékvize a Sárosd-Seregélyesi-vízfolyás (26 km, 182,5 km<sup>2</sup>). Vízkeretirányelv rendszerében a Seregélyes területe a HU\_h.1.2 Dunántúli-khg. - Séd-Nádor-vízgyűjtő területre, illetve a 1-13. jelű, Észak-Mezőföld és Keleti-Bakony vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységhez tartozik.

Velencei-tó vízállását és vele együtt a Dinnyés-Kajtori-csatorna vízjárását is mesterségesen szabályozzák. Korábban az árvizek főleg a tavaszi hóolvadás idején, a kisvizek pedig ősszel voltak a leggyakoribbak. Itt a vízminőség I. osztályú, de a többi mellékvízfolyáson III. osztályú szakaszok is vannak.

Állóvizek közül jelentősebb az Elza-major alatti ülepítő, amely időszakosan vízzel borított. A Dinnyés-Kajtori-csatornát szegélyező rétek (Börgöndi-dűlő, Vindics-dűlő) csapadékos időjárás esetén, illetve téli hóolvadást követően szintén időszakosan vízzel borított.

##### **Felszín alatti vizek**

A „talajvíz” mélysége a löszhátak alatt átlagosan 4-6 m, az alacsonyabb felszíneken 2-4 m között, a völgytalpakon 2 m felett van. Mennyisége sehol sem számottevő. Kémai jellege főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos. Keménysége általában 15-25 nk° között van. Szulfáttartalma ÉNy-on 60-300 mg/l, Pusztaszabolcs környékén 300 mg/l felett, DK-en 60 mg/l alatt van.

Seregélyes területén a felszín alatti közeg szennyeződésérzékenysége 2a, illetve 2c alkategóriába tartozik.

A rétegvíz mennyisége csekély. Az artézi kutak száma jelentős, mélységük 50-200 m között váltakozik. 200 l/p vízhozamnál ritkán adnak többet. Sok vízében nagy a vastartalom és magas a keménység.

Seregélyes közigazgatási területén belül vízbázis védőterület nincs kijelölve.

##### **Levegőtisztaság és védelme**

A település környezeti levegőminősége jónak mondható, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a település a 10. számú légszennyezettségi agglomerációba tartozik

Seregélyes esetében levegőszennyezés az alábbi tevékenységekből származhat:

- Ipari tevékenységek,
- Lakosság fűtése,

- Közlekedés,
- Búzzal járó tevékenységek.

### **Ipari kibocsátások**

Az ipari és szolgáltató tevékenység kapcsán Seregélyesen 2014-ig a telepengedéllyel rendelkező vállalkozások száma: 72. Ez a szám magában foglalja az egyéni és társas vállalkozásokat, illetve szolgáltatót, kereskedelmi és ipari tevékenységeket is.

A vállalkozások jelentős része a János majori Ipari Parkban működő vállalkozás.

### **Lakosság fűtése**

A fűtésből származó légszennyezés csak a fűtési szezonban jelentkező légszennyezés.

A fűtésből származó emissziókat a légszennyező anyagok közül a kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok, a szilárd anyag és a korom emisszió jellemzi.

Seregélyesen a fűtés, jellemzően földgázzal történik. Az ingatlanok gázzal való ellátottsága több, mint 85 %-os. A nem gáz fűtésű lakások fűtését vegyes tüzeléssel (szén és fa) oldják meg. Az érvényben lévő levegőminőség védelmi jogszabályok alapján fűtési célú, kizárólag füstgáz kibocsátással járó tevékenységek engedélyezésében az első fokon eljáró engedélyező hatóság a település jegyzője. A lakosság fizetőképességének romlása következtében várható a gázzal szemben a fa. és egyéb szilárd tüzelőanyagok térnyerése, ami részben a koromterhelés emelkedését és bűz hatását növekedését vonhatja maga után.

Az energiaárak emelkedésével megjelentek a megújuló energiaforrásra alapozott fűtési rendszerek, mint napkollektoros, hőszivattyús, vagy biomassza fűtésű rendszerek. Javasolt fejlesztési irány a légszennyezés mérséklésére és a szén-dioxid kibocsátás csökkentésére ezen alternatív energiaforrások minél nagyobb arányban történő bevonása.

A fejlesztések fő kezdeményezője az Önkormányzat a kezelésében lévő intézmények energia költségeinek csökkentése érdekében.

### **Közlekedés légszennyezése**

Seregélyes közigazgatási területén a 62. számú országos főút halad át. Említésre méltó még a 6213, 6214 és 6228 számú utak.

A 62. számú főút belterületet elkerülő szakaszának megépítésével a Fő utca, Széchenyi István utca és Szőlőhegyen a Dunaújvárosi utca forgalomterhelése jelentősen csökkent.

### **Búzterhelés**

Seregélyes területén négy állattartó telep nem üzemel:

- Elza major,
- Pálinkaház-pusztá,
- Vasútállomás melletti telep,
- Alkotás Tsz állattartó telep.

Az állattartó telepek közül egyedül a Vasút állomás melletti telep fekszik közel lakóterületekhez, ebben az esetben a lakóépületektől való távolság kisebb, mint 100 m.

Megfigyelhető még a kedvtelési célú hobbi állattartás. A megfigyelések alapján állandóan fellépő koncentrált bűz nem jellemző a településen.

### **Zaj- és rezgésterhelés**

Seregélyes területén zajterhelés részben az ún. ipari tevékenységekből, illetve a közlekedésből várható.

Az elvégzett vizsgálatok alapján a közlekedésből határértéket túllépő zajterhelés nem várható a zajtól védett övezetek esetében.

Ipari jellegű (termelő tevékenység) zajforrások becsült száma a településen 8-12, a termelési, vagy szolgáltatási tevékenységekből zajtól védendő területeket határérték feletti zajterhelés nem éri, illetve a zajvédelmi hatásterületek sem érik el a védendő övezeteket.

A közlekedési zaj tekintetében a legjelentősebb forgalmú 62. számú főút már elkerüli a belterületi szakaszokat, így az útvonal zajtól védendő területet nem érint, ebben az esetben zajterhelési határérték telepítése nem szükséges.

A 62. számú főút esetében falusias, kisvárosias beépítésű övezetek esetében az úttengelytől mért legalább 45 m-es távolság már biztosított a lakóövezetek megfelelő mértékű zajvédelme.

A többi útvonal esetben a külterületi, nagyobb sebességű szakaszok szintén zajtól nem védendő területeket érint.

A település belterületi útjain a 6213. és 6214 számú utakhoz hasonló mértékű zajterhelés várható. Így az elvégzett vizsgálatok alapján a közlekedésből határértéket túllépő zajterhelés nem várható a zajtól védett övezetek esetében.

Egyéb közlekedési zajforrásról, pl. vasút nincs adatunk, azonban figyelembe véve a Székesfehérvár-Pusztaszabolcs közötti mellékvágány napi forgalmát, határérték feletti zajterhelés a vasúti forgalomból nem várható.

### **Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás**

Seregélyesen esetében a közszolgáltatás keretébe tartozó hulladékok gyűjtése és jogszabályoknak megfelelő kezelése megoldott. Seregélyes csatlakozott a Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társuláshoz. A társulás célja megoldani a hulladékgazdálkodás területén jelentkező feladatokat és korszerű hulladékgazdálkodási rendszert üzemeltetni.

### **Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák**

Seregélyes esetében környezeti konfliktus három környezeti elem esetében áll fenn az alábbi módon:

- Felszíni vizek védelme:
  - A település területének jelentős hányada mélyebben fekvő, vizenyős, belvíz-veszélyeztetett terület. Az egykori település figyelembe vette ezen morfológiai adottságokat, azonban a település fejlődése nem minden esetben számolt a belvíz-veszéllyel. Új funkciók telepítése esetében figyelembe kell venni a morfológiai és belvízviszonyokat, és az új tevékenységeket úgy kell tervezni, hogy a felszíni vizek minőségét még egy magas belvízzel járó időszak se veszélyeztesse.
- Közlekedés zajterhelése:
  - A 62. számú főút elkerülő szakaszának átadásával a belterület közlekedésből származó zajterhelése jelentős mértékben csökkent. Azonban a 62. számú főút jelentős forgalma miatt a település fejlesztés, különösen új lakóterületek kijelölése esetében a zajvédelemre nagy hangsúlyt kell fektetni.
- Vizuális környezetterhelés:
  - A települési zöldfelületek gondozása, jókarban tartása több erőforrást igényel, akárcsak a dűlőutak mentén elhagyott hulladékok gyűjtése.



### **3.8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK (MEGHATÁROZVA A MÁŠ JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)**

#### **3.8.1 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐSÁVJA**

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

62. számú főút és a 6213 jelű, 6214 jelű és a 6228 jelű országos összekötő út- az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

Kötöttpályás közlekedési terület a sínek tengelyétől számított 50-50 m széles területen

#### **KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA**

Az alábbiakban a közmű infrastruktúra elemeiként kerülnek bemutatásra az azokhoz kapcsolódó védőterületek és védősávok.

- Csatornázás, vízvezetés  
a települési szennyvízátelők körül 10 m sugarú körben
- Gáz- és hőenergia ellátás  
nagy-középnomású gázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel  
közép-nomású gázvezeték 4-4 m biztonsági övezettel
- Villamosenergia ellátás  
132 kV-os villamosenergia légvezeték 19-19 m-es biztonsági övezettel;

### **3.9. A KORLÁTOZÁSOK (MEGHATÁROZVA A MÁŠ JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)**

#### **3.9.1. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK**

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű terveköl eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Tájképvédelmi Terület
- Országos Ökológiai Hálózat:  
Magterület övezete,  
Ökológiai folyosó övezete,

Örökségvédelem

- Műemléki védelem
- Régészeti területek

Felszíni vizek védelme

- Seregélyes-Sárosd vízfolyás parti sávja

Egyéb korlátozások (Fejér megyei Területrendezési Terv): Fejér Megye Közgyűlése 1/2009 (II. 13.) K.R.SZ. rendelete Fejér megye Területrendezési tervének rendelkezései:

- A megye térségi területfelhasználásának rendjére vonatkozó szabályok;
- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;

### 3. VÁLTOZÁSOK

sorszám	terület	terület (ha)	korábbi ter.felhasználás	jelenlegi ter.felhasználás	érintett hrsz	megjegyzés
1	Sétány projekt	6,9	Z-kp	K-id	228/60	település- fejlesztési koncepció szerinti fejlesztés
		2,78	Má	Ek	232,25	
		7,64	Má	Kb-tur	236/2	
2	Gazdasági terület csökkentés	11,4	Gksz	Má	0538/1- től 0538/134-ig	Hatályos terv szerinti gazdasági fejlesztési csökkentése
3		15,39	Gksz	Má	0481/63-től a 0481/191-ig	
4		8,22	Gksz	Má	0303/15-től a 0303/19-ig	
5		2,87	Gksz	Kb-id	0314/12	
6		4,24	Gksz	K-id	60/1	
		2,9	K-rek	Má	60/1	
7		2,35	Gksz	Eg	0301/1	
8		1,18	Gksz	Má	0295/7	
9	Ipari gazdasági terület kijelölés	27,39	Má	Gip	023	település- fejlesztési koncepció szerinti elh.
10	Ipari gazdasági terület kijelölés	24,58	Má	Gip	022	település- fejlesztési koncepció szerinti elh.
11	K-sport terület kijelölés	1,81	Má	K-sport	0303/20	Gazdálkodó szervezet kérelme alapján
		8,8	Má	K-sport	0287/7 0287/4	
12-13	Falusias lakóterület helyett kertvárosias lakóterület kijelölés	34,57	Lf	Lke	Béke utca Bocskay és Bethlen G. utca és a Dinnyési utca környéke	település- fejlesztési koncepció szerinti fejlesztés
14	Lakóterület helyett gazdasági területfelhasználás	0,51	Lf	Gksz	900 és 901 hrsz	Gazdálkodó szervezet kérelme alapján
15	Falusias lakóterület helyett általános mezőgazdasági területbe sorolás	20,69	Lf	Má	0568/31-től a 0568/8 hrsz-ig	Hatályos terv szerinti lakóterületi fejlesztési csökkentése
		13,35	Lf	Má	0570/25-től a 0570/55-ig	
16	Elkerülő melletti terület	2,51	Ev	Vt	0461/2	település- fejlesztési koncepció szerinti fejlesztés
		2,52	Gksz	Vt	0461/3	
		3,71	Ev	Gksz	0461/19, 0461/7,	
		2,51	Ev	Gksz	0461/24	

		2	Gksz	Ev	0461/4- től0461/24ig	
17	Különleges mezőgazdasági üzemi fejlesztési területek kijelölése	1,55	Má	Kmü	0319/8	Tervezett hasznosítás miatti fejlesztés
		2,5	Má	Kmü	0397/74	
18	Rácvölgyben mezőgazdasági terület helyett véderdő kijelölés	15,26	Má	Ev	018/1	Tervezett hasznosítás miatti fejlesztés

## 5. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
<b>Közigazgatási terület összesen</b>		<b>7818,7 ha</b>
Kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>	35,5
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	371,2
Településközpont terület	<b>Vt</b>	38,3
Kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	120,0
Ipari terület	<b>Gip</b>	52,1
Különleges területe	<b>K</b>	156
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>		<b>773,1</b>
Közlekedési és közmű területek	<b>Köá</b>	212,3
Kötőtpályás közlekedési területek	<b>Kök</b>	38,3
Erdőterület (véderdő)	<b>E</b>	492,4
általános mezőgazdasági terület	<b>Má</b>	5976,7
Kertes mezőgazdasági terület	<b>Mk</b>	147,8
Vízgazdálkodási terület	<b>V</b>	83,1
Természetközeli terület	<b>TK</b>	63,6
Különleges beépítésre nem szánt terület	<b>Kb</b>	31,4
<b>Beépítésre nem szánt összesen:</b>		<b>7045,6</b>

## 6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Seregélyes településrendezési terveinek készítése során az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) mellett a Fejér megye Területrendezési tervét (FmTrT) is vizsgálni kell, melyet a1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadott el a Fejér Megyei Önkormányzat.

A települési területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv ábrázolja, a területrendezési tervekkel való összhangot ez alapján igazoltuk.

### 6.1 OTrT összefüggéseinek igazolása



#### Az ország szerkezeti tervének kivágata

Seregélyes mezőgazdasági térséggel vegyes területfelhasználású térséggel és vízgazdálkodási térséggel érintett.

Seregélyest a 62. főút tervezett települést elkerülő szakasza, a nagy sebességű vasútvonalak közül a (Horvátország) - Gyékényes térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Záhony térsége - (Ukrajna) vonal, az egyéb országos törzshálózati vasúti pályák közül Székesfehérvár - Pusztaszabolcs vonal érinti.

**Műszaki infrastruktúra-hálózatok megfelelőségének igazolása** Seregélyest a 62. főút tervezett települést elkerülő szakasza,

a nagy sebességű vasútvonalak közül a

(Horvátország) - Gyékényes térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Záhony térsége - (Ukrajna) vonal,

az egyéb országos törzshálózati vasúti pályák közül Székesfehérvár - Pusztaszabolcs vonal érinti.

A műszaki-infrastuktúra-hálózatok közül az OTrT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Seregélyes közigazgatási területén az országos közúthálózat elemeit tünteti fel. Seregélyes Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza a közúthálózat elemeit, mint az OTrT, nincs eltérés, **tehát megfelel.**

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény terv készítésekor hatályos állapota szerint az ország szerkezeti terve Seregélyes Nagyközség települési térséggel, mezőgazdasági-, erdőgazdálkodási- és vízgazdálkodási térséggel érinti.

A településrendezési tervek készítésére az OTrT fő szabályai a következők:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése szerint a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

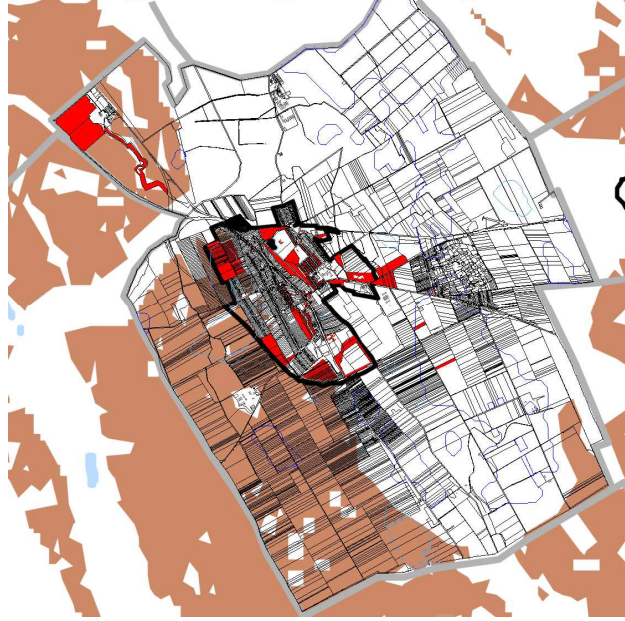
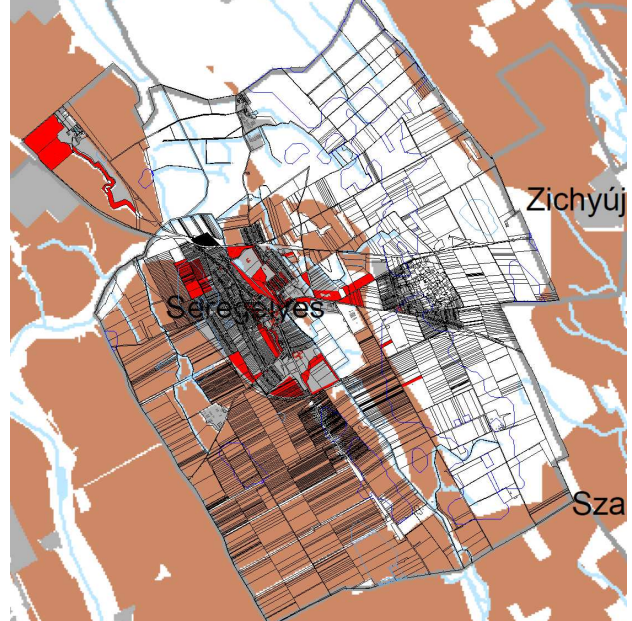
Az OTrT 9.§ (6) bekezdése a településrendezési eszközök készítése során

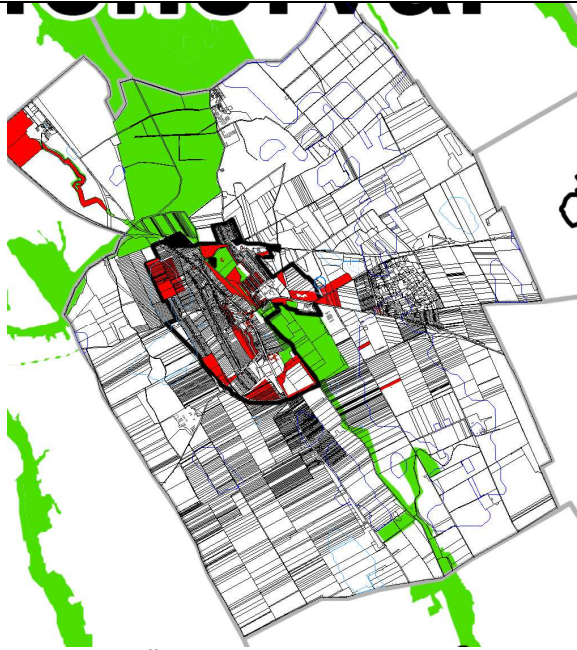
- a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.

Az OTrT 12/A § (1) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

A 12. § (4) bekezdése szerint a településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal változhat.

Az OTrT 31/B. § 1) pontja értelmében azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

<b>Azon országos övezetek, melyeket a Mtv módosított</b>	
OTrT kivágat - Követelmények	FmTrT szerinti lehatárolás – megfelelés igazolása
	
<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b> A tervezett változtatások bemutatása az OTrT kivágatán.</p> <p>Az OTrT 13/A. § (1) bekezdése szerint a Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b> A tervezett változtatások bemutatása a FmTrT kivágatán.</p> <p>A FÖMI adatszolgáltatása szerint a település NEM ÉRINTETT a kiváló termőhelyi szántó terület övezetével.</p> <p>A FmTrT szerinti lehatárolás szerint a település igazgatási területe 3020,02 ha területtel érinti a települést. A településszerkezeti terv szerint az övezet területe 2919,55 ha.</p>



### Országos Ökológiai hálózat

Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete

Magterület övezete

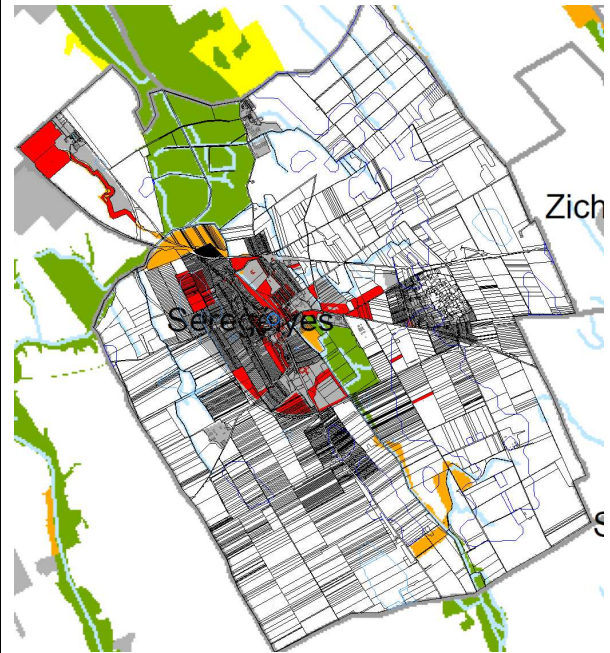
Az OTrT 17. § szerint: (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és  
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.



**A FmTrT az ökológiai hálózat övezetét az alábbi térségi és megyei övezetekre bontja Seregélyes területét érintően: magterület övezete és ökológiai folyosó övezete.**

Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján az övezet pontosított lehatárolása a településszerkezeti tervlapon jelölt.

A tervezett változtatások közül az ökológiai folyosó területét érinti az 1. számú, 5. számú 6. számú és a 16. számú módosítás érinti.

Új beépítésre szánt terület kijelölése történik az 1. számú módosítás során. A felsőbbrendű tervi összhang megteremtése miatt a **magterület és az ökológiai folyosó területe külön tervlapon lehatárolásra és pontosításra került.**

A magterület övezete az adatszolgáltatás szerint 586,244 ha, a pontosított lehatárolás 581,772 ha.

Az eltérés 4,47 ha, azaz 0,76 %, tehát megfelel.

Ökológiai folyosó övezete OTrT 18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

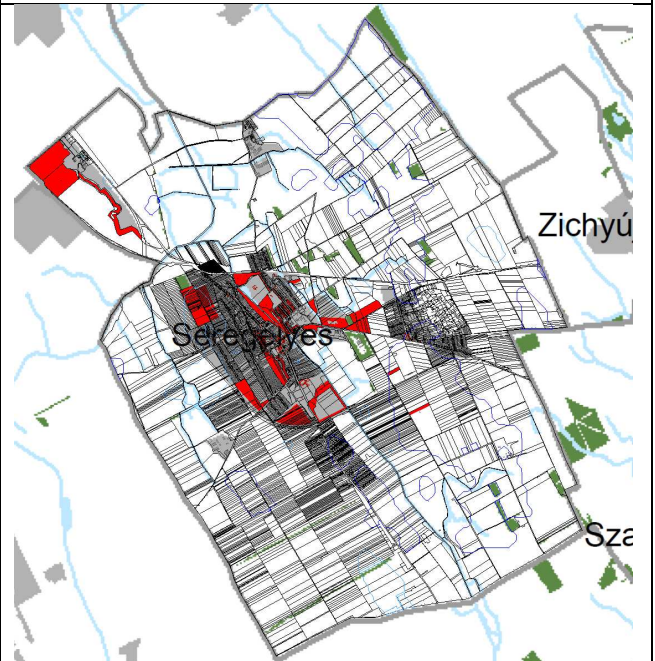
(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.



**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete**

Az OTrT 14 § szerint Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.


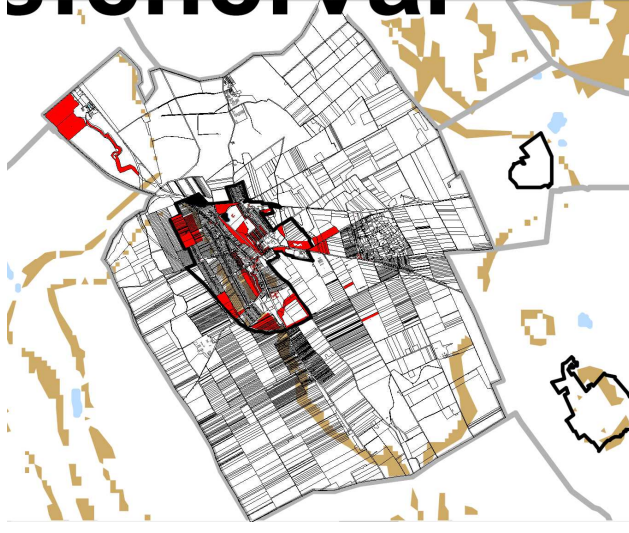


**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete**

A tervezett változtatások bemutatása a FmTrT kivágatán.



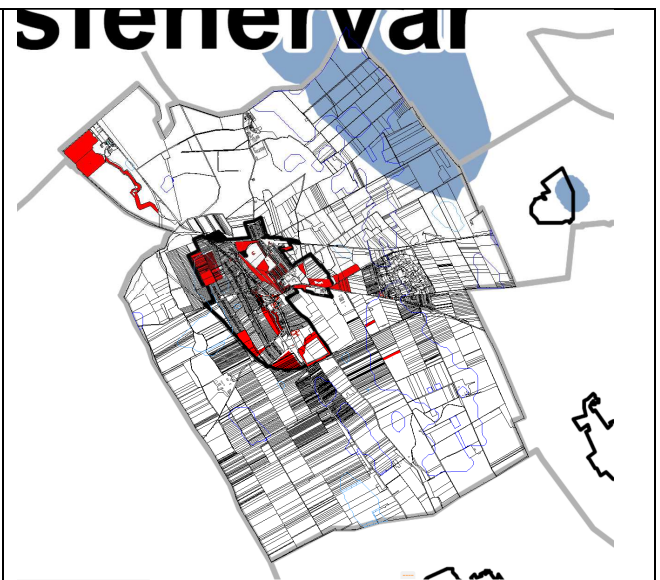
<p>(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	<p>A FÖMI adatszolgáltatása szerint a település NEM ÉRINTETT a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét. Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületnek minősülő terület 100 %-ban erdő területfelhasználásba sorolt.</p>
---	---

Azon országos övezetek, melyek az áll.ig. szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni	
OTrT kivágat - Követelmények	Lehatárolás – megfelelés igazolása
 <p>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete Az OTrT 13/B §-a szerint a településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.</p>	 <p>A tervezett változtatások bemutatása az OTrT kivágatán. <b><i>Az adatszolgáltatás szerint az övezet külön tervlapon lehatárolásra és pontosításra került.</i></b></p>



### Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az OTvT 15. §-a szerint: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

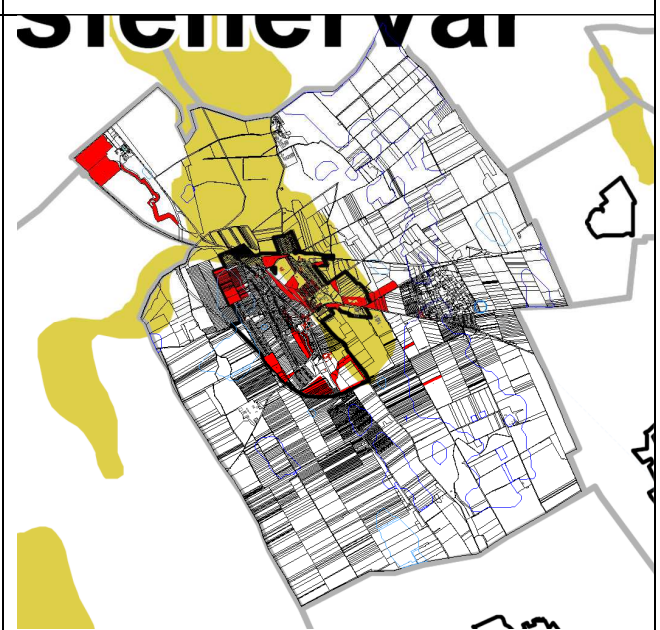
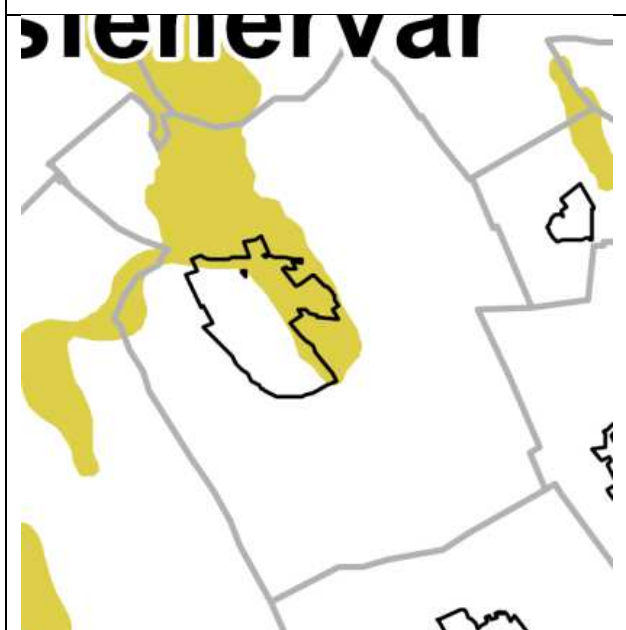


Az érintett államigazgatási szervtől adatszolgáltatás az övezet lehatárolásához nem érkezett.

A településszerkezeti tervben a vízvédelemmel érintett területek kijelölése vízjárta területek lehatárolásával megtörtént, a helyi építési szabályzatban az építési övezetre és övezetekre vonatkozó szabályok megállapításra kerültek.

Bányászati tevékenység nem történik.

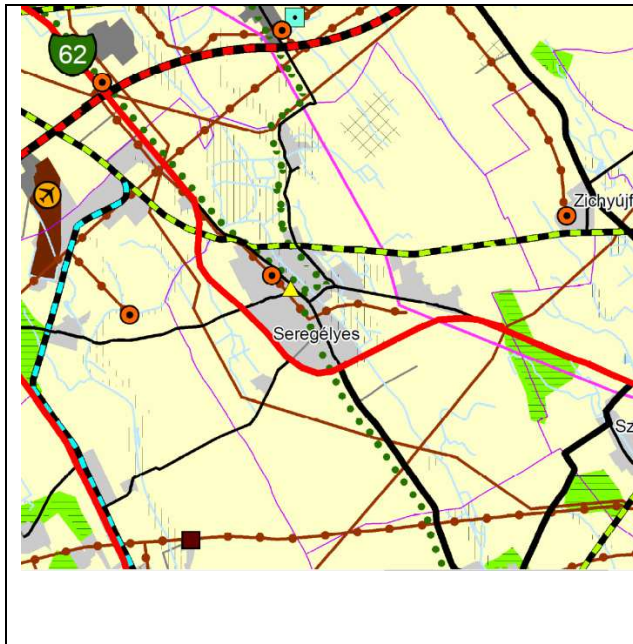
A tervezett változtatások az övezet területét nem érintik.



<p><b>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</b></p> <p>Az OTvT 14/A § szerint (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.</p> <p>(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálat keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.</p> <p>(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.</p> <p>(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p> <p>(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.</p>	<p>A településszerkezeti tervben az övezet lehatárolása az államigazgatási szerv adatszolgáltatásával megegyezően történt.</p> <p>A helyi építési szabályzatban a tájbaillesztésre vonatkozó szabályokat megállapítottuk.</p> <p>Az övezetben bányászati tevékenység a bányászati szempontból kivett területekre vonatkozóan végeznek, új bányaterület kijelölés nem történik.</p> <p>A tervezett változtatások nagy része érinti az övezet területét, de a módosítások megfelelnek az előírásoknak.</p>
---	--

## 6.2 Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

Fejér megye Területrendezési tervét 1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat. A megye szerkezeti terve szerint Seregélyes települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.



#### Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Seregélyes települési térséggel, mezőgazdasági-erdőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A megyei terv a települési térség kijelölésénél a hatályos településszerkezeti tervet vette figyelembe

A nagy sebességű vasútvonalak közül a

(Horvátország) - Gyékényes térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Záhony térsége - (Ukrajna) vonal az OTrt-től eltérő nyomvonallal található a megyei terv szerkezeti tervlapján.

Fejér Megye Területrendezési Tervében megjelenő új közúthálózat elem a 62. számú főút települést elkerülő szakasza, mely már megvalósult. A 120 kV-os átviteli és szolgáltatói hálózat elemei közül Seregélyest az Inota – Dunaújváros felhasítva - Székesfehérvár érinti. A tényleges nyomvonal egyezik a megyei tervi nyomvonallal.

A földgázszállító-, a kőolajszállító vezeték és a termékvezeték a településszerkezeti terven a tényleges nyomvonalknak megfelelően ábrázolásra került.

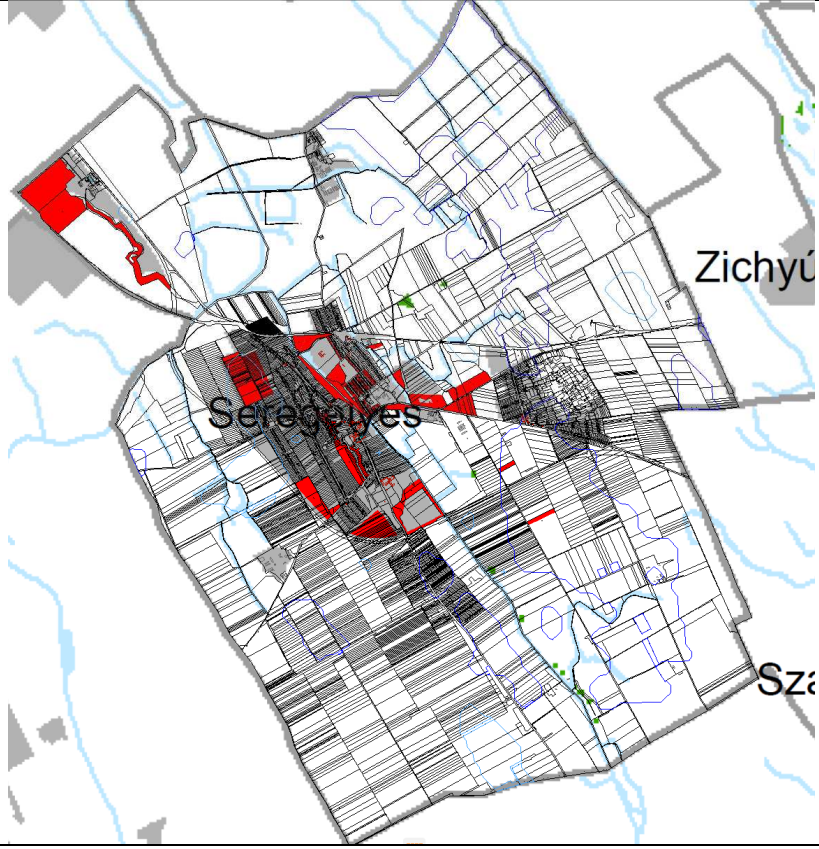
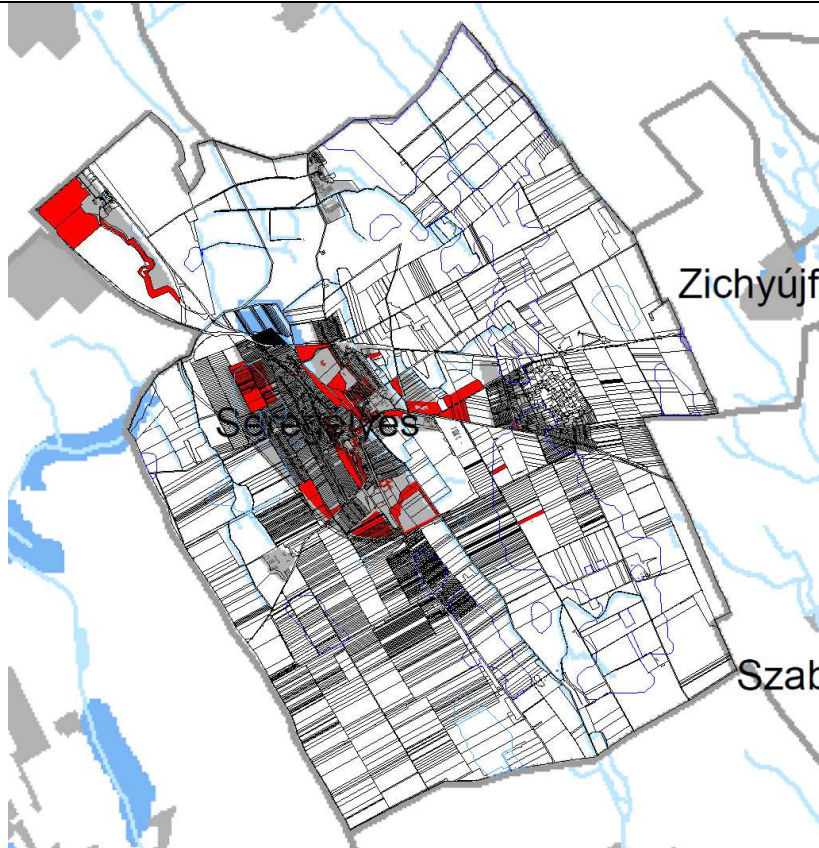
Az OTrt 9. § (6) bekezdés b) pontja értelmében az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb 5%-kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól.

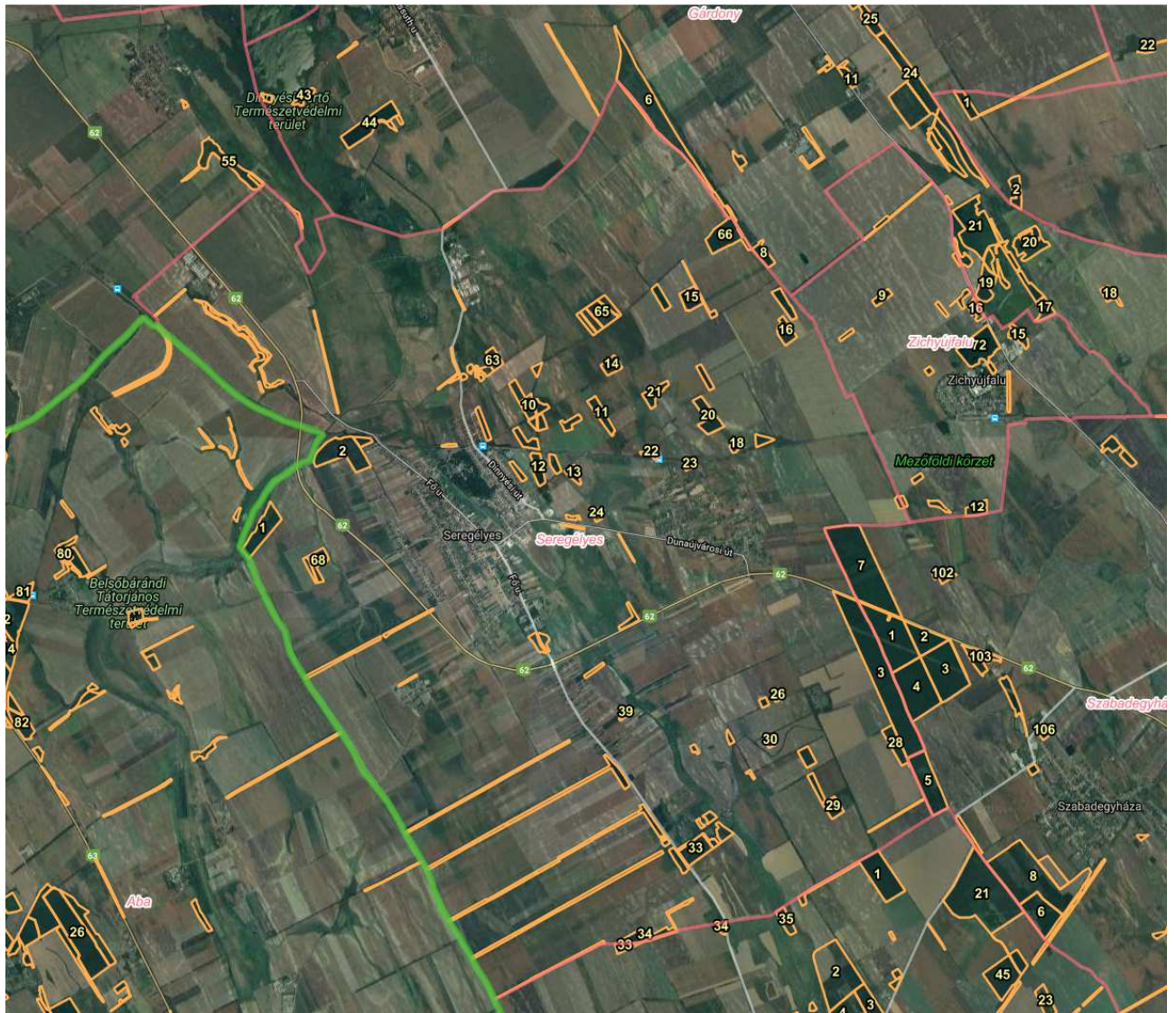
A FmTrT szerkezeti tervlapja szerinti műszaki infrastruktúra hálózatok a megyei terv szerint ábrázoltak. Ettől eltérő a térségi jelentőségű kerékpárút, melynek megyei tervi nyomvonala 16,4 km hosszban érinti a települést. A településszerkezeti terven ábrázolt kerékpárút hossza 16,18 km. Az eltérés 0,22 km, azaz 1,3 %.

#### A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben: 6985 ha</i>	A mezőgazdasági térség legalább 85%-át mezőgazdasági terület, mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület	A TSZT felülvizsgálat során FmTrT-ben a mezőgazdálkodási térségbe tartozó terület ténylegesen 6123 ha, ami a megyei terv szerinti érték 87,6 %-a, tehát megfelel! A településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.

	területfelhasználási egységbe kell sorolni. A térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki.	
Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> <b>760 ha</b>	Települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A települési térség a TSZT felülvizsgálata során 25,72 ha területtel csökkent, tehát a településszerkezeti terv összhangban van a megyei tervvel.
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> <b>73,2 ha</b>	A vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során FM TrT-ban vízgazdálkodási térségbe tartozó terület ténylegesen 83,1 ha. Ez a FM TrT-ben vízgazdálkodási térségbe besorolt terület <b>113 %-a, tehát a településszerkezeti terv összhangban van a megyei tervvel</b>

FmTrT az egyéb térségi és megyei övezetek megfelelősége, melyet	
Kivágot - Követelmények	Lehatárolás – megfelelőség igazolása
	<p>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</p> <p>Az OTrT 19/A. § szerint a településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.</p> <p>Az övezettel érintett területen erdő területfelhasználás kijelölés nem történik.</p> <p>Az övezet területét a tervezett módosítások nem érintik.</p>
	<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>Az OTrT 23. § szerint a rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>Az övezet területét a tervezett módosítások nem érintik.</p>



Az OTrT 7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A településszerkezeti terv az erdő művelési ágú területeket erdő területfelhasználásba sorolta. Az Országos Erdőállomány adattár szerinti erdők 100 %-ban erdő területfelhasználásba soroltak.

**A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

sorszám	terület	terület (ha)	korábbi ter.felh.	szorzó	BAÉ	jelenlegi ter.felh.	szorzó	BAÉ
1	Sétány projekt	6,9	Z-kp	8	55,2	K-id	3	20,7
		2,78	Má	3,7	10,286	Ek	9	25,02
		7,64	Má	3,7	28,268	Kb-túr	3,2	24,448
2	Gazdasági terület csökkentés	11,4	Gksz	0,4	4,56	Má	3,7	42,18
3		15,39	Gksz	0,4	6,156	Má	3,7	56,943
4		8,22	Gksz	0,4	3,288	Má	3,7	30,414
5		2,87	Gksz	0,4	1,148	Kb-id	6	17,22
6		4,24	Gksz	0,4	1,696	K-id	3	12,72
		2,9	K-rek	3	8,7	Má	3,7	10,73
7		2,35	Gksz	0,4	0,94	Eg	9	21,15
8		1,18	Gksz	0,4	0,472	Má	3,7	4,366
9-10	Ipari gazdasági terület kijelölés	51,97	Má	3,7	192,28	Gip	0,4	20,788
11	K-sport	1,81	Má	3,7	6,697	K-sport	3,0	5,43
		8,8	Má	3,7	32,56	K-sport	3,0	26,4
12-13	Falusias lakóterület helyett kertvárosias lakóterület kijelölés	34,57	Lf	2,4	82,968	Lke	2,7	93,339
14	Lakóterület helyett gazdasági területfelhasználás	0,51	Lf	2,4	1,224	Gksz	0,4	0,204
15	Falusias lakóterület helyett általános mezőgazdasági területbe sorolás	20,69	Lf	2,4	49,656	Má	3,7	76,553
		13,35	Lf	2,4	32,04	Má	3,7	49,395
16	Elkerülő melletti terület	2,51	Ev	9	22,59	Vt	0,5	1,255
		2,52	Gksz	0,4	1,008	Vt	0,5	1,26
		3,71	Ev	9	33,39	Gksz	0,4	1,484
		2,51	Ev	9	22,59	Gksz	0,4	1,004
		2	Gksz	0,4	0,8	Ev	9	18
17	Különleges mezőgazdasági üzemi fejlesztési területek kijelölése	1,55	Má	3,7	5,735	Kmü	0,7	1,085
		2,5	Má	3,7	9,25	Kmü	0,7	1,75
18	Rácvölgyben mezőgazdasági terület helyett véderdő kijelölés	15,26	Má	3,7	56,462	Ev	9	137,34
	<b>Összesen</b>				<b>669,973</b>			<b>701,178</b>



## II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

### Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelete A helyi építési szabályzatról

Seregélyes Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatala Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala Országos Atomenergia Hivatal Országos Tisztifőorvosi Hivatal, továbbá Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének, a szervezeti és működési szabályzatról szóló 9/2014.(XI.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet, I. rész 1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi, Fejlesztési és Humán Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. Általános rendelkezések

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség
- c) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- d) Melléképület: Az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, fáskamra, szerszámháromlós, barkácsműhely, állattartó épület, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitnessz épület.

- e) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek a táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztését látványtervvel kell igazolni.
- f) Telek be nem építhető része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen épület nem helyezhető el.
- g) Sorgarázs: több, azonos vagy külön telken álló, egymás mellé sorolt, egységenként önálló bejáratú rendelkező gépkocsitároló építmény. Nem tekintendő sorgaráznak a lakóépülettel egy telken épített, a telken elhelyezett lakásokhoz tartozó gépjárműtároló, ha az egységek száma nem haladja meg a lakásszám kétszeresét.

## 2. § A képviselő-testület:

- a) az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú központi belterület és Seregélyes-Szőlőhegy településrész szabályozási tervét, a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú külterület szabályozási tervét a 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) a szabályozási tervek jelmagyarázatát a 4. melléklet szerint állapítja meg.

## 3. § A helyi építési szabályzat:

- a) 1. függelékét képezi a műemlékek meghatározása;
- b) 2. függelékét képezi a régészeti területek meghatározása;
- c) 3. függelékét képezi a természetvédelmi területek meghatározása;
- d) 4. függelékét képezi a mintakeresztszelvények meghatározása

### **2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása**

4. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal;
- b) építési övezet, övezet határa és jele;
- c) építési hely

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok;
- b) műemlék;
- c) műemléki környezet;
- d) régészeti terület;
- e) régészeti érdekű terület
- f) Natura 2000 terület határa
- g) Országos ökológiai hálózat magterület;
- h) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- i) Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa;
- j) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;

- k) repülőtérhez kapcsolódó akadály korlátozási felületek határa
  - l) felszíni vizek parti sávja
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
- a) közigazgatási határ;
  - b) belterületi határ
  - c) helyi védelemre javasolt épületek;
  - d) Országos jelentőségű természetvédelmi terület tervezett bővítésének határa;
  - e) kerékpárút
  - f) gyalogút
  - g) helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
  - h) helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték
  - i) OTrT szerinti tervezett gyorsvasút nyomvonala és védőtávolsága

## **II. FEJEZET**

### **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

5. § (1) Gyalogátkelőhelyeket akadálymentesen kell megépíteni.

(2) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.

## **III. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **3. Régészeti területek**

6. § (1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

#### **4. Műemlék védelem**

7. § (1) A település egyedi védett műemlékein és a műemlékek környezetben történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

#### **5. Helyi értékvédelem**

8. § (1) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.

(2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.

## **IV. FEJEZET**

## A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 6. Táj- és Természetvédelem

9. § (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Védett területen 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.

## V. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 7. Környezetvédelem

10. § (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- b) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

(4) Gazdasági területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

#### 8. Felszín alatti vizek védelme

11. § (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Seregélyes település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

#### 9. A levegő védelme

12. § (1) Seregélyes Nagyközség az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

### **10. A termőföld védelme**

13. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

### **11. A zaj elleni védelem**

14. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

## **VI. FEJEZET**

### **VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **12. Védőterületek, védőtávolságok**

15. § (1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

a) közlekedési területek,

b) közművek, közműlétesítmények,

c) szennyvízátemelő

d) természet közeli folyó és állóvizek

e) természeti területek

(2) A közüzemi szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 21. § előírásai az irányadók.

## **VII. FEJEZET**

### **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

#### **13. Telekalakítás**

16. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

- (2) A település közigazgatási területén nyeles telek csak ott alakítható ki, ahol a terepadottságok a telek más módon történő megközelítését nem teszik lehetővé.
- (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (4) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (5) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.
- (6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

## **VIII. FEJEZET**

### **KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

#### **14. Általános előírások**

17. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) szennyvíz és csapadékvíz elvezetés,
- c) villamos energia és földgázellátás,
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) Közmű számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

(3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(4) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

#### **15. Vízellátás**

18. § (1) A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, vagy meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

#### **16. Szennyvízelvezetés**

19. § (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

20. § (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
- b) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
  - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
  - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m<sup>3</sup>-t, és a közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
  - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
  - ab) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  - ac) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

### **17. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés**

21. § (1) Közüemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 10 m, kizárólag búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Közüemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

### **18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

22. § (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően Seregélyes település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizet közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.

23. § (1) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

24. § (1) Vízjárta területeken önálló terepszint alatti építmény (pince) nem építhető.

(2) Vízjárta területen valamennyi építési övezetben és övezetben történő építés esetén a keletkező csapadékvíz nem szivárogtatható el, a csapadékvíz elvezetése csak kiépített csapadékvíz-elvezető rendszerbe történhet.

## **19. Villamosenergia ellátás**

25. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen vagy közforgalom céljára el nem zárt magánúton kell elhelyezni.

## **20. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

26. § (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) pont figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, továbbá más, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.
- d)

## **IX. FEJEZET**

### **ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

#### **21. Az építés általános feltételei**

27. § (1) Ahol a szabályzatban és a szabályozási tervlapon az övezeti előírás a minimális építési telekméretre vonatkozóan „K” kialakult jelölést tartalmaz, ott az övezetben található ingatlanok tovább nem oszthatóak.

(2) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

28. § (1) Az állattartó épületet az utcafronti építési vonaltól számított 15 m-en túl, építési helyen belül lehet elhelyezni.

(2) A meglévő állattartó épületek felújíthatók, azonban bővítésük nem lehetséges.

29 § (1) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.



- (2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.
- (3) Melléképület építési helyen belül építhető, kivéve a támfalgarázs.
- (4) Belvízzel veszélyeztetett területen az épületek földszinti padlóvonalát a mértékadó belvízszint felett kell kialakítani. Az érintett területen pinceszint nem építhető.

## **22. Beépítési mód, beépítési hely**

30.§ (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

- (2) Az előkert építési vonal beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell, legyen.
- (3) Fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 m is lehet.
- (4) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége minimum: 5 m.
- (5) Az építési övezetekben az előkert mérete:
- vegyes és lakó építési övezetben minimum: 5 m,
  - gazdasági építési övezetek esetében: 10 m, kivéve a már beépített telektömböt, ahol az előkert méretét a meglévő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell meghatározni.
  - egyéb övezet esetében minimum: 5 m.
- (6) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete:
- az építési övezet előírása szerinti, vagy
  - lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult vagy 4,5 m, vagy
  - az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult vagy 6 m.
- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje
- az építési övezet előírása szerinti, vagy
  - lakóterületen és vegyes területen 3,0 m,
  - az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,
  - gazdasági területen a tényleges tűztávolság fele, de legalább 3 m
- (8) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve:
- ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
  - a 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetében 4 m, vagy a kialakult

## **X. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

#### **23. Beépítésre szánt területek tagozódása**

31. § A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület ;
- Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület;

- c) Vt - rövidítéssel jelölt településközpont terület;
- d) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület,
- e) Gip - rövidítéssel jelölt ipari terület;
- f) K-id - rövidítéssel jelölt különleges idegenforgalmi terület;
- g) K-mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület;
- h) K-sp - rövidítéssel jelölt különleges sportterület;
- i) K-eü - rövidítéssel jelölt különleges egészségügyi terület;
- j) K-temető - rövidítéssel jelölt különleges temető terület;
- k) K-V - rövidítéssel jelölt különleges vásártér terület;
- l) K-horg - rövidítéssel jelölt különleges horgász terület;
- m) K-tv - rövidítéssel jelölt különleges televízió átjátszó állomás terület

#### **24. Kertvárosias lakóterület**

32. § (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a) lakó;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, vagy az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek. Elhelyezhető továbbá a lakófunkciót kiegészítő funkciók számára telkenként egy önálló épület.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) Az Lke-2 jelű építési övezetben az építési helyen belül több önálló, többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Több önálló lakóépület építése esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépületekkel egy tömbben kell megépíteni. Önálló épületként elhelyezhető az építési övezetben megengedett nem lakóépület funkciójú főépület is.

## 25. Falusias lakóterület

33. § (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szállás jellegű;
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató;

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(4) A két utcára nyíló telkeknél két önálló lakóépület is elhelyezhető, de a 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken legfeljebb 2 lakás építhető. Két önálló lakóépület esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépülettel egy tömbben kell megépíteni.

(5) A 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében a beépítési % keretein belül több főépület is elhelyezhető. A telkeken legfeljebb 2 önálló lakóépület építhető, épületenként legfeljebb 2 lakással. Lakófunkciót kiegészítő funkciókat a lakóépülettel egy épülettömbben kell elhelyezni.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 1,5 m-rel túlléphető, amennyiben az a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(8) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(9) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.

## 26. Településközpont terület

34. § (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- (2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
  - b) állattartó építmény
  - c) trágyatároló, komposztáló;
  - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - e) építménynek minősülő antennaszerkezet.
  - f)

### **27. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

35. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) iroda;
  - d) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és munkásszállás

rendeltetést is tartalmazhat

- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **28. Ipari terület**

36. § (1) A környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló ipari terület Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) iroda;

rendeltetést is tartalmazhat

- (2) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (3) A környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **29. Különleges idegenforgalmi terület**

37. § (1) Különleges idegenforgalmi K-id jellel jelölt terület a turisztikai ellátás, fogadás és kiszolgálás céljára és ezzel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen elhelyezhető több önálló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális és lakó épület is.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) A K-id-2 jelű építési övezetben az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell elhelyezni. Telekalakítás esetén az építési hely meghatározásakor a szabályozási terven jelölt építési helyet kötelező figyelembe venni.

### **30. Különleges mezőgazdasági üzemi terület**

38. § (1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-mű jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás, irodaépület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá telkenként egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Mezőgazdasági üzemi területen

- a) az előkert mérete: portaépület esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 5,0 m.
- b) az oldalkert legkisebb mérete: 5,0 m (kivéve az ökológiai hálózat övezetével határos telekhatár mentén, ahol 30,0m)
- c) a hátsókert legkisebb mérete: 10,0 m (kivéve az ökológiai hálózat övezetével határos telekhatár mentén, ahol 30,0m)

(4) A Kmű-2 övezetben épület/építmény a mindenkori tevékenység technológiájához tartozó védőtávolság figyelembevételével mellett helyezhető el, a (3) pontban meghatározott építési helyen belül.

(5) A Kmű-2 övezet ökológiai hálózat övezetével határos telekhatára mentén a telken belül min 25 m széles területsávban többszintes növényállomány telepítendő.

### **31. Különleges sportterület**

39. § (1) Különleges sport K-sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények (szabadtéri sportpályák, fedett sportlétesítmények, kiszolgáló létesítmények, gazdasági épületek, szabadtéri színpad, szállásépületek) elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület sport és ehhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, lakó és gazdasági rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezet építési telkeit hiányos közművesítéssel (villany, ivóvíz és csapadékvíz-elvezetés) kell ellátni.

(4) Különleges terület – sportterület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **32. Különleges egészségügyi terület**

40. § (1) Különleges egészségügyi K-eü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen szállásépület, egészségügyi a szabadidős, rekreációs programok célját szolgáló ellátó, gazdasági és szolgáltató épületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges terület – egészségügyi terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **33. Különleges temető terület**

41. § (1) Különleges temető K-tem jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkeit telje közművesítéssel (villany, ivóvíz és csapadékvíz-elvezetés) kell ellátni.

(4) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

### **34. Különleges vásártér terület**

42. § (1) Különleges vásártér K-V jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a vásárok építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen vásározás célját szolgáló ellátó, és szolgáltató létesítmények, illemhelyek, porta épület, igazgatási épület, kiszolgáló épület (mérlegház, büfé, stb..) helyezhetőek el.

(3) Az építési övezeteinek építési telkeit hiányos közművesítéssel (villany, ivóvíz és csapadékvíz-elvezetés) kell ellátni.

(4) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **35. Különleges horgász terület**

43. § (1) Különleges horgász K-horg jellel építési övezet, mely elsősorban a horgászás építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A horgász területén csak az üzemeltetéshez szükséges létesítmények építése engedélyezett. Kizárólag szociális épület, tógazdálkodáshoz és a horgászathoz kapcsolódó gazdasági épület, szállás jellegű épület és szolgálati lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezeteinek építési telkeit hiányos közművesítéssel (villany, ivóvíz és csapadékvíz-elvezetés) kell ellátni.

(4) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **36. Különleges TV terület**

44. § (1) Különleges TV K-tv jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a műsorszórás építményei, s az ahhoz tartozó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen csak az üzemeléshez szükséges létesítmények építése engedélyezett. Kizárólag a műsorszóráshoz kapcsolódó szociális-, gazdasági épület, szállás jellegű épület és szolgálati lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezeteinek építési telkeit hiányos közművesítéssel (villany, ivóvíz és csapadékvíz-elvezetés) kell ellátni.

(4) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

## **XI. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **37. Beépítésre nem szánt területek tagozódása**

45. § A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

a) Közlekedési terület, ezen belül:

aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;

- ab) Kök - rövidítéssel jelölt kötőtpályás közlekedési terület
- b) Z-kk - rövidítéssel jelölt zöldterület - közkert
- c) Erdőterület, ezen belül:
  - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület;
  - cb) Eg - rövidítéssel jelölt gazdasági célú erdő terület;
  - cc) Ek - rövidítéssel jelölt közjóléti erdő terület
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül:
  - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület;
  - db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület
- e) V - rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület;
- f) TK - rövidítéssel jelölt természetközeli terület;
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül:
  - ga) Kb-id - rövidítéssel jelölt idegenforgalmi terület;
  - gb) Kb-kegy - rövidítéssel jelölt temető, kegyeleti park terület;
  - gc) Kb-tur - rövidítéssel jelölt turisztikai terület

### 38. Közlekedési területek általános előírásai

46.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

(4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.

(5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

### 39. Zöldterületek általános előírásai

47. § (1) Zöldterület - közkert a Z-kk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Z-kk övezetben elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,
- b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.

(3) Z-kk övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 6,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

### 40. Erdőterület

48. § (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

49. § (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület az Eg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>)
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Beépítettség legfeljebb 0,5 %, de maximum 300 m<sup>2</sup> alapterülettel telkenként
- d) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m

50. § (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület az Ek jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közjóléti erdőhasználattal összeegyeztethető épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépítettség legfeljebb 5 %,
- c) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m

#### **41. Általános mezőgazdasági terület**

51. § (1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- d) lakó építmény.

(3) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető. Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos jelentőségű védett természeti terület határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) az önálló lakóépület legfeljebb 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lehet
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
- c) a kialakítható új telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m<sup>2</sup>), a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m.

(5) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni.

(6) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 3%-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs



korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

#### **42. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület**

52. § (1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) Az övezetben építmények akkor helyezhetők el, ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

(4) Az övezetben tájidegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.

(5) Új villamosenergia-ellátási, valamint táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

(6) korlátozott használatú általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) 1500 m<sup>2</sup> telekméretig épület nem építhető, a 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkeken a beépítettség mértéke legfeljebb 3% lehet.
- b) önálló lakóépület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lehet
- c) a beépíthető telek szélessége legalább 40 m,
- d) a kialakítható telek területe legalább 2,0 ha (20 000 m<sup>2</sup>), a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett
- e) a beépítés módja szabadon álló,
- f) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- g) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m.
- h)

#### **43. Kertes mezőgazdasági terület**

53. § (1) A kertes mezőgazdasági terület az Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátás biztosítását szolgáló terület.

(2) Mk övezetben elhelyezhető építmények:

- a) kertészeti termelés építményei;
- b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.

(3) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 8 %-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

(4) Kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezet (Szőlőhegy külterületi részei)

- a) a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 3%, de 150 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű épület nem létesíthető,
- b) a beépítés módja szabadon álló,
- c) az előkert legalább 10 m,

- d) az oldalkert legalább 3 m,
- e) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m,
- f) egy telken csak egy épület építhető,
- g) állattartó telep nem létesíthető

(5) Kertes mezőgazdasági terület Mk-2 jelű övezete (Aligvári-dűlő)

- a) a telek beépíttségének mértéke legfeljebb 3%, de 120 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű épület nem létesíthető,
- b) az épületmagasság max. 4,5 m lehet,
- c) a beépítés módja szabadon álló,
- d) az előkert legalább 5 m, az oldalkert 3 m legyen.

#### 44. Vízgazdálkodási terület

54. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-tározók medrei
- b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
- d) a felszíni vízfolyások hullámterei
- e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezete

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő 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 vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) Az övezet telkein legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 6,0 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

#### 45. Természetközeli terület

55. § (1) Természetközeli területek a TK jellel jelölt

- a) mocsár
- b) nádas
- c) sziklás területek területei

(2) Természetközeli területen csak a terület rendeltetésével összefüggő műtárgy (pl. madárles, legfeljebb 6,0 m magas kilátó, stég, esőbeálló stb.) helyezhető el.

#### **46. Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület**

56. § (1) Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület a Kb-id jellel jelölt övezet, mely elsősorban a rendezvények tartása és kiszolgálása, turisztikai ellátás és fogadás céljára és ezzel összefüggő tevékenységhez szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az idegenforgalmi területén a rendezvények tartásával, a turizmussal összefüggő, azt kiszolgáló, valamint a pihenéshez szükséges létesítmények építése engedélyezett. A területen elhelyezhető pavilon, ponyva és sátor jellegű építmény ideiglenes jelleggel is.

(3) Kb-id övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret: 5.000 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség mértéke: 10 %;
- d) legnagyobb megengedhető épületmagasság: 7,5 m;

#### **47. Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park terület**

57. § (1) Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti parkterület, a Kb-kegy jellel jelölt övezet.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

#### **48. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület**

58. § (1) Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület a Kb-tur jellel jelölt övezet, mely elsősorban turizmussal összefüggő tevékenységhez szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a turisztikai ellátás, fogadás és kiszolgálás céljára és ezzel összefüggő építmények helyezhetők el.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető a beépítési % keretein belül.

(4) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret, a kialakult állapot szerint;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség a kialakult állapot szerint;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke 10 %
- e) legnagyobb megengedhető épületmagasság: 6 méter

(5) Új épület építése esetén a környezethez való illeszkedést látványtervvel kell igazolni

## **XII. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

59. § (1) E rendelet 2018. március 1. napon lép hatályba

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban levő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

(3) Hatályát veszti Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének, Seregélyes Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 1/2005.(II.1.) önkormányzati rendelete.

Horváth Sándor  
polgármester sk.

Horváth Károly  
jegyző sk.

A rendeletet kihirdettem: 2018. január 23.

Horváth Károly  
jegyző sk.

## 1. melléklet az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

## Az építési övezetek beépítési módja és határértékei

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
3.	Kertvárosias lakóterületek						
4.	Lke-1	O	16	800	30	6,5	50
5.	Lke-2	SZ	16	800	30	6,5	50
6.	Lke-3	O	16/30	800	30	7,0	50
7.	Falusias lakóterületek						
8.	Lf-1	O	12	800	30	5,0	50
9.	Lf-2	O	18	800	30	5,0	50
10.	Lf-3	O	16	800	20	5,0	50
11.	Lf-4	SZ	24	800	20	6,5	50
12.	Lf-5	O	16	800	30	6,5	50
13.	Településközponti vegyes területek						
14.	Vt-1	K-O	-	500	40	7,0	30
15.	Vt-2	SZ	-	800	40	8,5	30
16.	Vt-3	K-O	-	800	40	6,0	30
17.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek						
18.	Gksz-1-	SZ	20	1200	50	12,50	20
19.	Gksz-2	SZ	30	4000	40	11,0	40
20.	Gksz-3	SZ	20	2000	35	12,5	20
21.	Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület						
22.	Gip	Sz	30	2000	30	15,00	40

23.	Különleges területek						
24.	K-id-1	SZ	-	2000	15	8,5	75
25.	K-id-2	SZ		3000	10	7,5	75
26.	K-mü-1	Sz	-	2000	25	7,0	40
27.	K-mü-2	Sz	-	2000	40	10,0	40
28.	K-mü-3	Sz	-	1000	40	8,5	40
29.	K-sp-1	SZ	-	2000	10	8,5	40
30.	K-sp-2	SZ	-	5000	20	10,5	40
31.	K-eü	SZ	-	2000	40	7,5	40
32.	K-tem	SZ	-	2000	10	4,5	75
33.	K-v	SZ	-	2000	10	5,0	30
34.	K-horg	SZ	-	-	10	4,0	30
35.	K-tv	SZ	-	-	30	8,0	30

2. melléklet az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

**Seregélyes központi belterület és Seregélyes-Szőlőhegy településrész szabályozási terve**

3. melléklet az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

**Seregélyes külterület szabályozási terve**

4. melléklet az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

**A szabályozási tervek jelmagyarázata**

## 1. függelék az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

**A település műemléki védelem körébe tartozó ingatlanai**

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
9738	22318		Kertészlak ex-lege műemléki környezete	Műemlék i	205, 206, 207, 210, 211/1, 212, 213, 215, 217/1, 217/2
1736	3772	Móra Ferenc utca	Zichy- Hadik- kastély	Műemlék	228/56, 228/57, 228/17, 228/18, 228/19, 228/20, 228/21, 228/22, 228/23, 228/24, 228/25, 228/26, 228/27, 228/28, 228/29, 228/30, 228/31, 228/32, 228/33, 228/35, 228/36, 228/37, 228/38, 228/39, 228/40, 228/41, 228/42, 228/43, 228/44, 228/45, 228/46, 228/47, 228/48, 228/49, 228/50, 228/51, 228/52, 228/53, 228/54, 228/58, 228/59, 228/60
9738	3773	Kertész utca 22.	Kertészlak	Műemlék	211/2, 214
10451	3770	Kastélypar k	Seregélyes , a volt Zichy- Hadick- kastély műemléki környezete	Műemlék i környezet	60/1, 229, 230, 228/56, 228/57, 231, 228/59, 228/60, 61/2, 58/4, 59, 228/58, 232/25, 189/115

## 2. függelék az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

**A település régészeti területei**

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ (nyilvántartási adatok)	Megjegyzés
21697	Tanintézet	- bizonytalan	- népvándorlás kor, avar kor, késő avar kor	377	
21698	Vasút utca 56.	- sír (temető?)	- népvándorlás kor, avar kor	153	
<b>21699</b>	Seregélyes	- temető	- népvándorlás kor, avar kor	n.a.	Bizonytalanul azonosítható. Feltehetően azonos a 21698 lelőhellyel.
<b>22299</b>	<b>Réti-dűlő</b>	- épület - telep - sír	- római kor - római kor, kora római - római kor, késő római	<b>0464/31, 0464/32</b>	<b>Kiemelten védett! 61633/1984. MM. Bíróság kategória: I.</b>
<b>22301</b>	Mészáros-tanya	- település	- római kor	n.a.	Bizonytalanul azonosítható. Feltehetően azonos 74085, 74085 lelőhelyekkel.
<b>22302</b>	Ökörjárás	- település	- római kor	n.a.	Bizonytalanul azonosítható. Feltehetően azonos 74085, 74085 lelőhelyekkel.
22304	Páskomi-szántók	- bizonytalan - bizonytalan	- őskor, bronzkor - római kor	0389/3, 0389/4	
<b>22305</b>	Seregélyes	- sír (temető?)	- őskor, késő vaskor, kelta	n.a.	Bizonytalanul azonosítható.
<b>22306</b>	Seregélyes	- sír (temető?) - bizonytalan	- őskor - római kor		Bizonytalanul azonosítható.
<b>22307</b>	Seregélyes	- szórvány	- népvándorlás kor	n.a.	Bizonytalanul azonosítható. Feltehetően azonos a 21698 lelőhellyel.
22308	Református templom	- sírkő	- római kor	455, 456/1	Feltehetően nem régészeti lelőhely, a sírkő valószínűleg másodlagosan kerülhetett az épület falazatába.
<b>22309</b>	Seregélyes	- szórvány	- római kor	n.a.	Bizonytalanul azonosítható. Temetőből (?) római téglák kerültek elő.
22310	Mészáros-tanya	- szórvány - temető	- római kor - ismeretlen kor	0575, 0565/182, 0564/1, 0564/2, 0564/3, 0564/5, 0564/4, 0560/22, 0560/21, 0560/19, 0560/25, 0560/24, 0576/1, 0576/2, 0576/3	Az elnevezés félrevezető összekeverhető 74085, 74085 lelőhelyekkel
<b>22311</b>	Mészáros-tanya II.	- temető	- őskor	n.a.	Az adatok feltehetően a 74085, 74085 lelőhelyekre vonatkozhatnak.
<b>22404</b>	Elza-major	- bizonytalan	- ismeretlen kor	n.a.	Bizonytalanul azonosítható. Feltehetően azonos a korábbi Szerecsen pusztával.



37481	Rác völgy- dűlő II.	- telepnyom - telepnyom	- őskor, bronzkor - középkor	027/6	
37482	Selymes- dűlő	- temető - temető	- népvándorlás kor - középkor	0565/65, 0565/66	
37483	Selymes- dűlő II.	- telepnyom - telepnyom	- őskor - középkor	0565/197, 0565/201, 0565/204, 0565/207, 0565/210, 0565/213, 0565/199, 0565/202, 0565/205, 0565/208, 0565/211, 0565/214, 0565/217, 0565/215, 0565/212, 0565/209, 0565/206, 0565/203, 0565/200	
37485	Pálinkaház- puszta	- telepnyom - telepnyom	- őskor - középkor	0538/51, 0538/52, 0538/53, 0538/54, 0527/60, 0538/50, 0538/48, 0538/49, 0538/47, 0537	
37486	Réti-földek	- telepnyom - telepnyom	- őskor - római kor	5409, 5412, 5413, 5416, 5417, 5422, 5423, 5504, 5502, 5505/1, 5432/1, 5431, 5411, 5410, 5432/2, 5425, 5420, 5433, 5434, 5430, 5414, 5419, 5415, 5501, 0481/29, 0481/30, 0523, 0461/6, 0481/72, 0481/70, 0481/68, 0481/66, 0481/152, 0481/65, 0481/150, 0481/148, 0481/151, 0481/149, 0481/147, 0481/71, 0481/73, 0481/75, 0481/79, 0481/83, 0481/86, 0481/89, 0481/92, 0481/95, 0481/98, 0481/74, 0481/76, 0481/80, 0481/84, 0481/87, 0481/90, 0481/93, 0481/96, 0481/99, 0481/102, 0481/105, 506/3, 5505/2, 0481/108, 0481/77, 0481/195, 0481/193, 0481/191, 0481/189, 0481/187, 0481/185, 0481/183, 0481/181, 0481/179, 0481/177, 0481/175, 0481/188, 0481/167, 0481/169, 0481/171, 0481/173, 0481/186, 0481/180, 0481/178, 0481/196, 0481/194, 0481/192, 0481/190, 0481/184, 0481/182, 5426/1, 5426/2, 5426/3, 5427/1, 5427/2, 5427/3, 5428/1, 5428/2, 5428/3, 5429/1, 5429/2, 5429/3, 0461/24, 0461/25, 0461/22,	

				0461/26, 0461/27, 0461/19, 0461/20, 0467/1, 0467/2, 0475/1, 0475/2, 0480/1, 0480/2, 0480/3, 5408	
37487	Városi-rétek	- telepnyom - telepnyom	- őskor - római kor	0314/27	
37488	Városi-rétek II.	- telepnyom	- középkor	0333/9, 0333/10, 0333/11, 0333/12, 0333/51, 0333/49, 0333/48, 0333/47, 0333/50, 0333/52	
42881	Rác-völgyi- dűlő	- erőd	- őskor	018, 011	
57188	Bolondvári- dűlő	- villa	- római kor	0560/17	
73061	Belmajor	- telep - telep - veremház - kemence - sír - telep - urna - urnasír	- népvándorlás kor - Árpád-kor - római kor - római kor - római kor - római kor - őskor, késő bronzkor - őskor, vaskor, kelta	0316/44, 0316/43, 0316/47, 0316/48, 0316/45, 0316/42, 0316/40, 0316/41, 0316/50, 0316/38, 0316/39, 0316/36, 0316/35, 0316/37, 0316/31, 0316/32, 0316/34, 0316/33, 0316/25, 0316/30, 0316/28, 0316/29, 0316/26, 0316/27, 0316/21, 0316/20, 0316/22, 0316/23, 0316/24, 0316/19, 0316/17, 0316/18, 0316/9, 0316/10, 0316/11, 0316/12, 0316/13, 0316/14, 0316/15, 0316/16, 0314/26, 0314/27, 0317/1, 0317/2, 0317/3, 0314/36, 0314/35, 0314/37, 0319/17, 0319/18, 0316/67, 0316/68, 0316/69, 0316/70, 0316/74, 0316/75, 0316/76, 0397/89, 0397/90, 0411/1, 0316/71	
73063	Harmadik vető-dűlő	- telep - telep  - telep	- őskor, neolit - népvándorlás kor, késő avar kor - Árpád-kor	0481/137, 0481/157, 0481/159, 0481/161, 0481/163, 0481/165, 0481/167, 0481/169, 0481/171, 0481/173, 0481/111, 0481/114, 0481/117, 0481/120, 0481/123, 0481/126, 0481/129, 0481/132, 0481/135, 0481/134, 0481/131, 0481/128, 0481/125, 0481/122, 0481/119, 0481/116, 0481/113, 0481/110, 0481/107, 0481/104	

74085	Erzsébet-major	- telepnyom - telepnyom - telepnyom - telepnyom	- őskor - római kor - Árpád-kor - középkor	0433/5, 0433/7, 0431, 0378, 0376, 0370/6, 0433/2, 0439		
74087	Bírói-tanya	- telepnyom - telepnyom  - telepnyom	- őskor, neolit - őskor, bronzkor, középső bronzkor - Árpád-kor	0440/3		
74089	Sárosd-Seregélyesi-vízfolyás Ny-i partja	- telepnyom - telepnyom	- őskor - Árpád-kor	0464/22, 0464/23, 0464/34, 0464/26, 0464/25, 0464/24		
74381	Rác-völgyi-dűlő III.	- telepnyom - telepnyom  - telep  - kemence	- őskor, bronzkor, késő bronzkor - őskor, vaskor, kelta - népvándorlás kor, avar kor - népvándorlás kor, avar kor	011		
80525	62-es Fő út	- telepnyom - telepnyom	- népvándorlás kor, avar kor - középkor	04, 03/1, 087/14, 087/10, 087/11, 087/13, 087/12		
80527	Fő út	- telepnyom - telepnyom	- római kor - népvándorlás kor, avar kor	380/7, 380/8, 380/6, 236, 0570/24, 0570/25, 0570/27, 0570/26, 0570/29, 0570/28, 0570/73, 0570/74, 756, 1131/2, 1131/1, 34, 753, 46, 1130, 48/2, 1129, 50/1, 51/1, 45, 44/2, 44/1, 39, 1133, 1134, 1132, 1135/1, 1136, 1135/2, 1137/1, 1137/2, 1142, 1144/2, 1143, 1145, 28/2, 28/1, 28/3, 1144/1, 1146/2, 1146/1, 1147, 22/1, 20, 21/3, 18, 15, 16, 14, 1149, 1148, 12, 19, 35/1, 32, 55, 33/1, 35/2, 29/4, 29/3, 29/2, 29/1, 29/5, 22/2, 29/6, 21/5, 40/1, 42, 47, 30, 31, 36, 37, 21/4, 22/3, 40/4, 41, 40/3, 49/2, 48/1, 9, 10, 1123, 49/1, 240, 54/1, 53, 239, 52/2, 52/1, 51/2, 58/4, 380/3, 57, 56, 50/2, 238		
80529	Bartók Béla utca	- temető - temető - telepnyom - telepnyom  - sír (temető?)	- őskor - római kor - római kor - népvándorlás kor, avar kor - népvándorlás kor, avar kor -	102, 81, 101, 100, 99, 105, 103, 104, 092/6, 092/3, 0161/5, 096, 0161/7		
80531	Móra Ferenc. utca	- telepnyom - telepnyom	- középkor - kora újkor	188, 178, 155, 142, 173, 174, 143, 144, 145, 175/1, 175/2, 176, 177, 147, 148, 146, 228/59, 228/53, 228/52, 228/17, 203/2, 211/1, 228/36,		

				228/40, 228/41, 228/45, 228/46, 228/44, 228/42, 228/43, 228/47, 228/35, 228/48, 228/37, 228/38, 228/39, 228/28, 228/26, 228/27, 228/29, 228/30, 228/32, 228/31, 228/49, 228/50, 228/23, 228/24, 228/25, 228/51, 212, 228/33, 164, 166/1, 165, 166/2, 169, 168, 167, 170, 228/18, 228/19, 172, 228/20, 228/21, 228/22, 171, 149, 150, 194/1, 189/112, 197/2, 180, 196/2, 195/2, 194/2, 193, 192/1, 189/107, 189/110, 189/109, 191, 187/1, 186/1, 192/2, 185, 154, 181, 182, 183, 184, 152, 153, 151, 232/1, 232/2, 189/38, 189/36, 189/37, 189/56, 189/55, 189/57, 189/58, 189/67, 228/58, 189/68, 189/18, 232/25, 228/54, 203/1, 202/1, 202/2, 201, 200, 199, 198, 197/1, 196/1, 195/1, 189/33, 189/32, 189/31, 189/30, 189/29, 189/28, 189/27, 189/26, 189/25, 189/24, 189/23, 189/22, 189/21, 189/20, 189/19, 189/69, 189/70, 189/71, 189/72, 189/73, 189/74, 189/75, 189/76, 189/77, 189/78, 189/79, 189/80, 189/81, 189/82, 189/83, 189/49, 189/65, 189/64, 189/63, 189/62, 189/61, 189/60, 189/59, 189/54, 189/53, 189/52, 189/51, 189/34, 189/35, 189/39, 189/40, 189/41, 189/42, 189/43, 189/44, 189/45, 189/46, 189/47, 189/48, 189/88, 189/114, 189/115, 232/8, 232/7, 232/6, 232/5, 232/4, 232/3, 189/117, 189/116, 189/97, 189/94, 189/108, 179, 232/10, 232/11, 232/12, 232/9, 189/89, 189/14, 233, 189/90, 234/11, 189/103, 190	
80533	62-es főút	- telepnyom - telepnyom	- római kor - középkor	0315, 0307/13, 0314/30, 0303/19, 0314/13, 0314/5, 0303/18, 0303/17, 0310/1, 0304, 0316/3	
92173	Temetői-dűlő,	- telepnyom	- római kor	030/1, 031	A lelőhely egy része Székesfehérvár közigazgatási

	Tanya- halmi-dűlő				területére esik. Hrsz.: 020304, 020305
--	----------------------	--	--	--	---

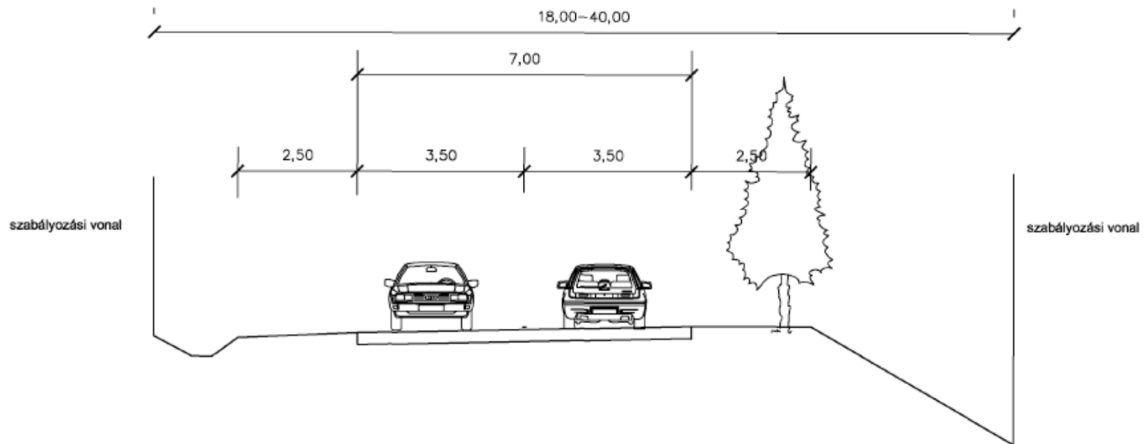
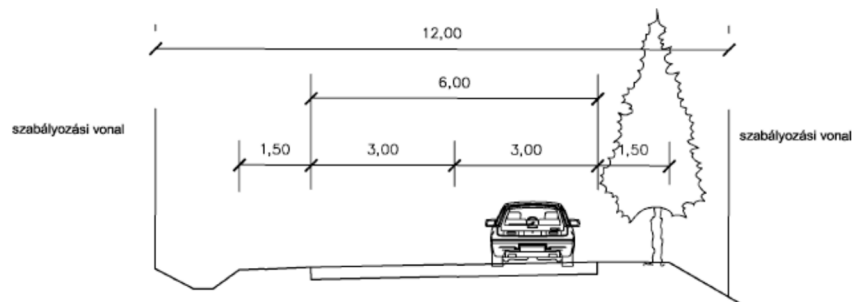
## 3. függelék az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

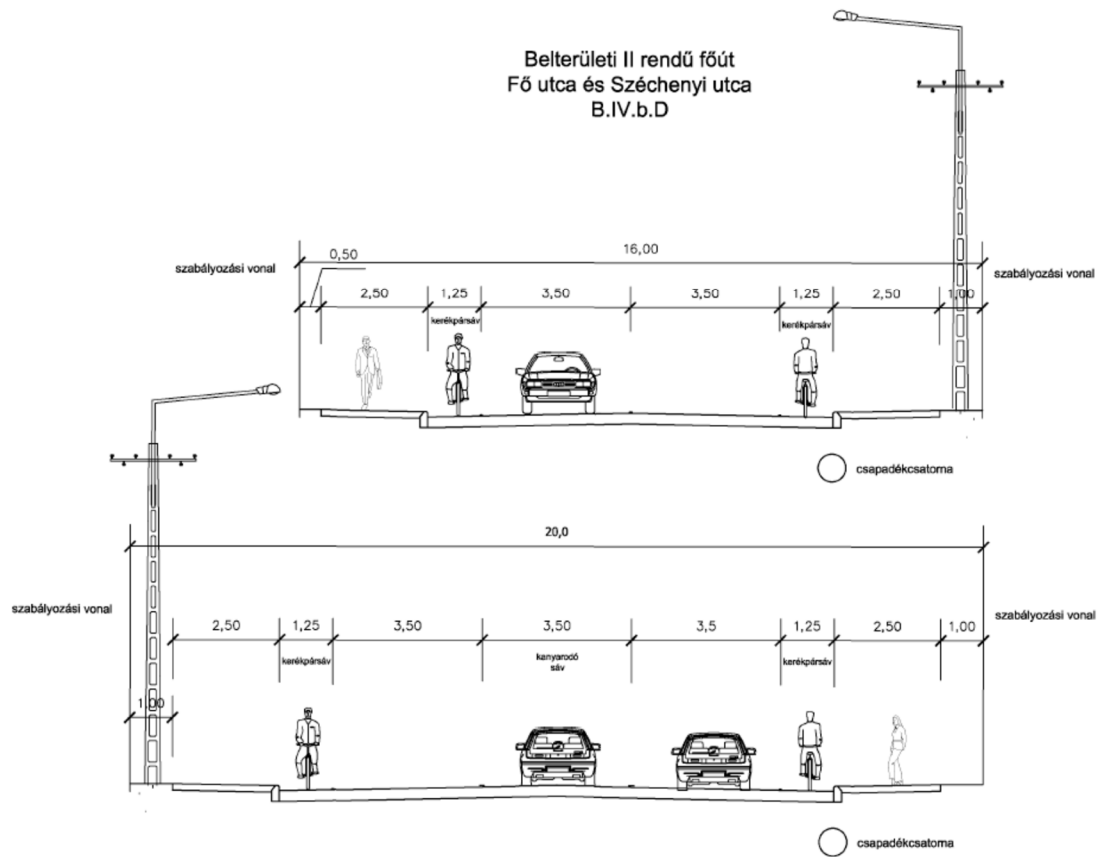
**A település természetvédelmi értékű területei**

<b>védett érték fajtája</b>	<b>érintett hrsz</b>
<i>Dinnyési Fertő TT</i>	A település É-i határrészén található, kb. 45 ha-os legelő, mocsár besorolású terület.
Natura 2000 területek	0560/1, 0561/2, 0576.  031, 041, 043, 044, 066/2, 067, 068, 069/2, 069/4, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078.
védett barlang	491/2

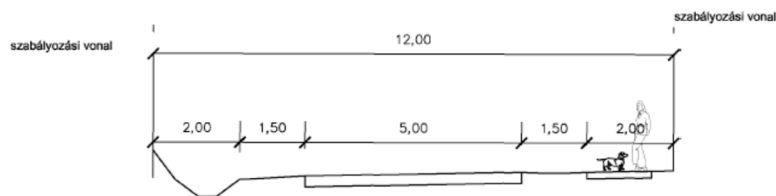
## 4. függelék az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

## Minta kereszt-szelvények

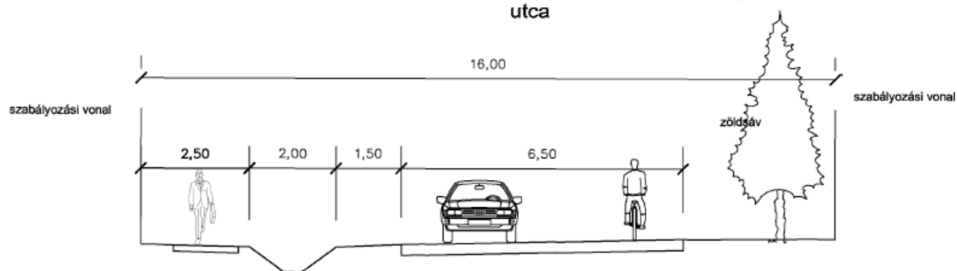
Külterületi egyéb közút, iparterületi szervizút  
K.VI.B.Külterületi egyéb közút, iparterületi szervizút  
K.VI.B.



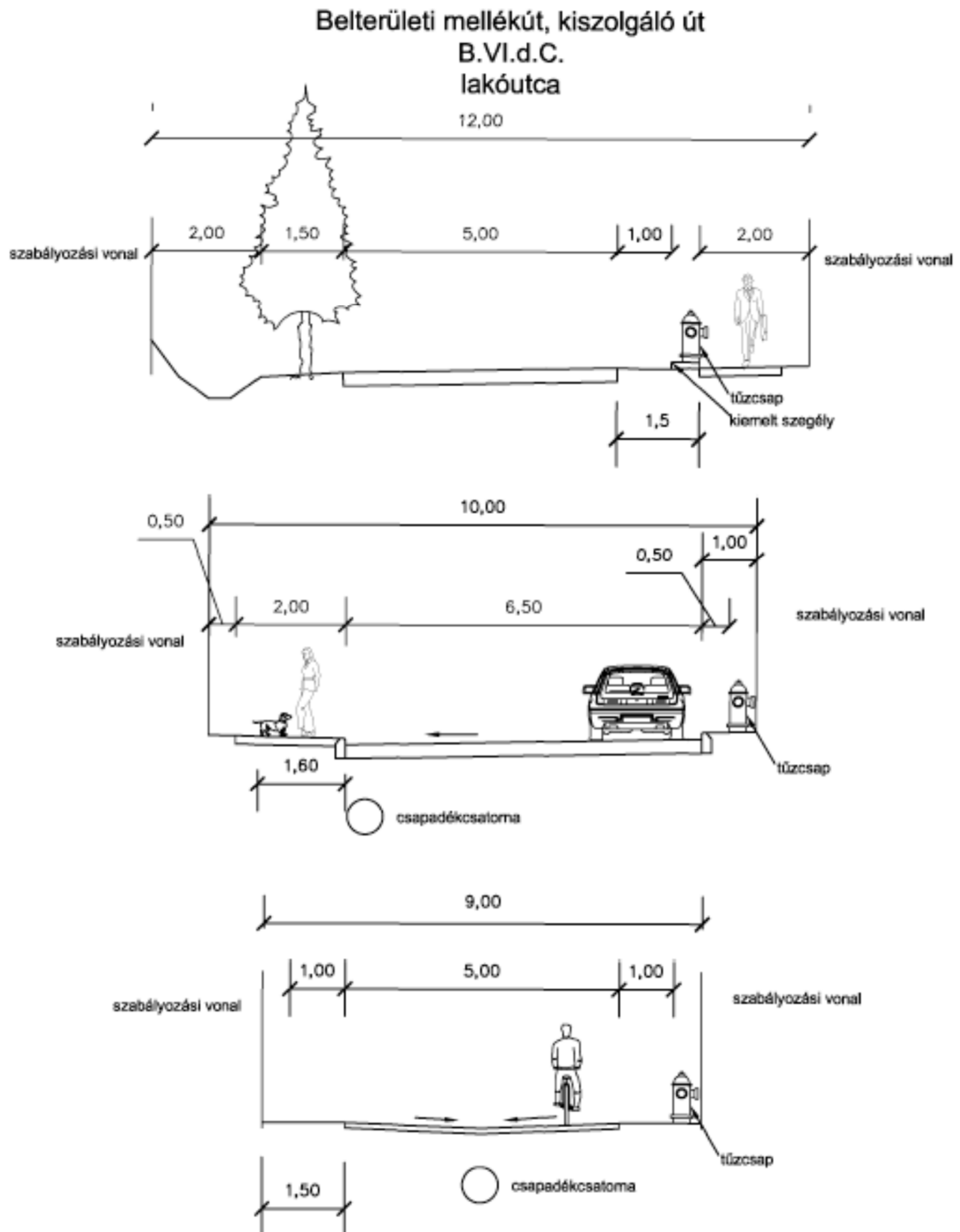
**Belterületi mellékút, kiszolgáló út  
B.VI.d.C.**



**Belterületi mellékút, gyűjtő út B.V.c.D.  
Ady E. utca, Nagy-köz, Templom köz, Kastély  
utca**







## Jegyzőkönyvi kivonat

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete  
2018. január 22.-i ülésének jegyzőkönyvéből

### Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2018.(I.22.) határozata

#### A Helyi Építési Szabályzat függelékeiről

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete, a helyi építési szabályzatról szóló 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendeletének 1.-4. függelékét, 2018. március 1. napi hatállyal, az előterjesztés szerinti változatlan tartalommal jóváhagyja.

Felelős: Horváth Sándor - polgármester  
Határidő: 2018. február 28.

*Horváth Sándor sk.*  
*polgármester*

*Horváth Károly sk.*  
*jegyző*

A kivonat hitelélül:

 Horváth Károly  
jegyző

Seregélyes, 2018. január 23.