

FÜRGED

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Szerkezeti terv elfogadva a 48/2009. (VI.17.) sz. határozattal

Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyva a 8/2009. (VI.22.) sz. rendelettel



Megrendelő:

Fürged Község Önkormányzata
7087 Fürged, Kossuth L. utca 18.
Tel.: (74) 598-015

Tervező

Benedek Kft.
1033 Budapest, Sorompó utca 1.

Partner Iroda

Völgyzugoly Műhely Kft.
2083 Solymár Bimbó u. 20.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-20-913-8575, 06-70-938-32-23
vzm@vzm.hu, ferikt@vzm.hu, szilagyh@vzm.hu

Településrendezés:	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT1 12-0130/02
	Szilágyi Hajnalka okl. táj- és kertépítész mérnök
Tájrendezés, környezetvédelem:	Szilágyi Hajnalka okl. táj- és kertépítész mérnök TK 01-5257
Közlekedés:	Nagy Szabolcs okl. építőmérnök, vezető közlekedéstervező (Pannónia Tervstúdió Bt.) K1d1, MKSZ 11-270
Energia Közművek:	Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (KÉSZ Kft.)
Vízi Közművek:	Bíró Attila - okl. építőmérnök (InfraPlan Kft.)
Fotók:	FÖMI Archivum (ortofotó) Völgyzugoly Műhely Kft.

2009. június

Fájl: Furged_jovahagyott.doc

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
RAJZJEGYZÉK.....	3
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS	5
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	6
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	7
2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI	8
2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	9
2.2.1. LAKÓTERÜLETEK	9
2.2.2. VEGYES TERÜLETEK.....	9
2.2.3. GAZDASÁGI TERÜLETEK.....	9
2.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	10
2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	11
2.3.1. ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK	11
2.3.2. ERDŐTERÜLETEK	12
2.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK.....	12
2.3.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	13
2.3.5. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK.....	13
3. ÉRTÉKVÉDELEM.....	16
3.1. TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK.....	16
3.2. MŰVI ÉRTÉKEK.....	16
3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK.....	16
4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	17
TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM	17
LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM	17
ZAJVÉDELEM.....	17
HULLADÉKKEZELÉS	18
5. KÖZMŰELLÁTÁS	18
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)	19
I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	20
<i>A szabályzat hatálya és alkalmazása.....</i>	20
<i>A szabályozás elemei.....</i>	20
<i>Telekalakítás engedélyezési eljárás.....</i>	20
<i>Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás</i>	21
<i>Építmények elhelyezése</i>	22
<i>Beépítési mód, építési hely.....</i>	22
II. FEJEZET KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE	23
<i>Helyi védelem</i>	23
<i>Általános építészeti előírások.....</i>	23
<i>Régészeti területek.....</i>	23
<i>Táj- és természetvédelem</i>	23
<i>Védelem alatt álló természeti területek és értékek.....</i>	24
<i>Környezetvédelem.....</i>	24
<i>Felszíni és felszín alatti vizek védelme.....</i>	24
<i>A levegő védelme</i>	25

<i>A termőföld védelme</i>	25
<i>Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés</i>	25
<i>A zaj elleni védelem</i>	26
<i>Geológiai előírások</i>	26
<i>Tűzvédelem</i>	26
<i>Védőterületek, védőtávolságok</i>	26
III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS	27
<i>Beépítésre szánt terület</i>	27
<i>Falusias lakóterület</i>	27
<i>Településközpont vegyes terület</i>	28
<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	29
<i>Ipari gazdasági terület</i>	30
<i>Ipari gazdasági terület - agráripari terület</i>	30
<i>Ipari gazdasági terület - energiaszolgáltatási terület</i>	31
<i>Különleges területek</i>	31
<i>Sportterület</i>	32
<i>Temetők, kegyeleti park területe</i>	32
<i>Turisztikai központ</i>	33
<i>Szennyvíztisztító területe</i>	33
<i>Beépítésre nem szánt területek</i>	34
<i>Zöldterület</i>	34
<i>Erdőterület</i>	34
<i>Mezőgazdasági terület</i>	35
<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	35
<i>Vízgazdálkodási terület</i>	36
<i>Közlekedési területek általános előírásai</i>	37
IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS	38
<i>Általános előírások</i>	38
<i>Vízellátás - tűzvédelem</i>	38
<i>Szennyvízelvezetés</i>	39
<i>Csapadékvíz elvezetés</i>	39
<i>Gázvezeték hálózatok</i>	40
<i>Villamosenergia-hálózatok</i>	40
<i>Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények</i>	41
V. FEJEZET A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	41
VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	41
MELLÉKLETEK	43
<i>1. SZ. MELLÉKLET FOGALOMMAGYARÁZAT</i>	44
<i>2. SZ. MELLÉKLET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK</i>	45
<i>1.SZ. FÜGGELÉK ÉPÜLET ELHELYEZÉS LEHETŐSÉGEI A BEÉPÍTÉSI MÓD FÜGGVÉNYÉBEN</i>	46
<i>2. SZ. FÜGGELÉK RÉGÉSZETI TERÜLETEK</i>	47
<i>3. SZ. FÜGGELÉK MINTAKERESZTSZELVÉNYEK</i>	49
<i>4. SZ. FÜGGELÉK MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM -HELYI VÉDELEM</i>	51
<i>5. SZ. FÜGGELÉK KÖZMŰVEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI</i>	52
<i>6. SZ. FÜGGELÉK ÉPÍTÉSÜGYI JOGSZABÁLYOK</i>	53

RAJZJEGYZÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS SZERKEZETI TERV	TSZT-1	M=1:10 000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-1	M=1:4 000
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-2	M=1:10 000
MINTA KERESZTSZELVÉNYEK	MK-1	M=1:200

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

Elfogadva a 48/2009. (VI.17.) sz. önkormányzati határozattal

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

A Tolna megye északi részén fekvő Fürged község szerkezetének és szerkezeti fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- A településre keleti irányból bevezető 6407. sz. Ozora irányú országos mellékút,
- Az igazgatási terület északnyugati csücskét érintő 6409 sz. Magyarkeszi-Felsőnyék irányú országos mellékút,
- A Fornád-pusztán keresztül Tamásira vezető észak-déli irányú jelentős külterületi út,
- Az 50 éve megszűnt vasút nyomvonal
- Az észak-déli irányú vízfolyások hálózata, és a hozzájuk kapcsolódó tavak
- A derékszögű kül- és belterületi úthálózat

Új vonalas szerkezeti elem:

- Az M65-ös főút (hosszútávú terv) a településtől északnyugatra
- a 6407. sz. országos mellékút meghosszabbítása Nagyszokoly felé

További jelentős szerkezeti elemek:

- a belterületi lakóterület viszonylag jelentős beépítetlen területekkel
- az egykori uradalmi birtokközpont megmaradt épületei és a hozzájuk kapcsolódó zöldterületek
- a belterülethez kapcsolódó gazdasági területek
- a nagy kiterjedésű szántók
- a külterületen a vízfolyásokat kísérő keskeny erdős-gyepes területek

Új szerkezeti elemek:

- a jelentős külterületi utak menti fasorok, vízfolyások melletti erdősávok
- új különleges terület - turisztikai központ a településtől délkeletre, Júlia majornál
- a megfelelő adottságok esetén a későbbiekben megépülő szélerőmű-park

Fürged belterületének szerkezete kialakultnak tekinthető, a minimális fejlesztési igények miatt szerkezetet jelentősen alakító változások nem tervezettek. A település belső szerkezetét és területhasználatát a minőségi fejlesztést szolgáló belső korrekció jellegű fejlesztések kell, hogy meghatározzák.

A belterület jelentős része lakóterület, amely a falusias lakóterületbe sorolandó. A településen igen nagy számú beépítetlen lakótelek található, amelyek távlatban is lakóterületként hasznosítandók.

A Szerkezeti tervben lehatárolt túlnyomórészt intézményi terület településközpont vegyes területbe sorolandó, megfelelő tartálékkal.

A település belterületén lévő sportpályák és a temető egyediségük miatt a különleges területbe sorolandók.

A belterületen, a központ közelében található, nem zavaró gazdasági tevékenység területei kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe tartoznak.

A belterület keleti részén, valamint ahhoz kapcsolódóan a külterületen az egykori major területe ipari gazdasági terület.

A meglévő zöldterületek megtartandók.

A külterületi területhasználatokon belül továbbra is legjelentősebb a szántók területe. A szántók egy részén a szélerőműpark létesítményei elhelyezhetők. Emellett a mélyfekvésű területeket elsősorban a vízfolyások mentét természetközeli módon, gyepként, illetve erdőként szükséges hasznosítani. A patakok felduzzasztásával létrehozott tórendszer továbbra is vízgazdálkodási terület.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) falusias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) településközpont vegyes terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
 - b) ipari gazdasági terület
 - agráripari terület
 - energiaszolgáltatási terület
- 4) Különleges terület
 - a) sportterület
 - b) temető
 - c) turisztikai központ
 - d) szennyvíztisztító

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Közlekedési és közműelhelyezési területek
- 2) Zöldterületek
- 3) Erdőterületek
- 4) Mezőgazdasági területek
 - a) Általános mezőgazdasági terület
 - általános mezőgazdasági terület - szántó
 - általános mezőgazdasági terület - gyeperét
 - általános mezőgazdasági terület - nádas
 - általános mezőgazdasági terület - széleróműpark terület
- 5) Vízgazdálkodási területek

2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Fürged Településszerkezeti Tervében területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv fogja tartalmazni, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, maximális beépítettség, mely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építménymagasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közművesítettség min. mértéke
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5m	25 %	60%	Részleges, csatornázott*
Vt	Településközpont vegyes terület	0,6; 0,7	4,5; 6,0 (9,0**) m	25-30 %	50%	Részleges, csatornázott*
G-ksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,8	6,0*** m	30%	40%	Részleges, csatornázott *
Gip-a	Ipari gazdasági terület-agráripari ter.	0,8	7,5 *** m	25%	40%	Részleges
Gip-e	Ipari gazdasági terület-energia-szolgáltatási terület	0,8	0,6	30%	50%	Hiányos
K-t	Különleges terület - Temető	0,15	4,5 (7,5****)m	10%	70%	Részleges, csatornázott*
K-sp	Különleges terület - Sportterület	0,15	4,5 (10,5*****) m	10%	70%	Részleges, csatornázott*
K-tur	Különleges terület - Turisztikai központ	0,5	4,5m	25%	60%	Részleges
K-szt	Különleges terület - Szennyvíztisztító	0,3	6,0	15%	70%	Részleges, csatornázott*

* - A csatornahálózat kiépítését követően

** - templom, harangtorony építése esetén

*** - amennyiben a technológia megköveteli, földszintes épület építése esetén az érték túlléphető

**** - harangtorony, harangláb építése esetén

***** - sportcsarnok, tornaterem építése esetén

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %. Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.

2.2.1. LAKÓTERÜLETEK

a) Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Fürged belterületének legnagyobb része falusias lakóterület. A kialakult hagyományoknak megfelelően a szabályozás során lehetőséget kell biztosítani a gazdálkodási tevékenység folytatására. Ezért a készítendő helyi építési szabályzatban a lakóépületeken kívül a gazdasági tevékenységet és az állattartást kiszolgáló építmények elhelyezését is meg kell engedni.

A kialakult beépítési módhoz igazodva jellemzően 4,5 m megengedhető építménymagasság, mely a szükséges technológia függvényében közterületről takart gazdasági épület esetében túlléphető.

A település jelentősnek mondható belső tartalékai miatt távlati lakóterületi fejlesztési területek kijelölése nem szükséges, a beépítetlen fohíjtelkek megfelelő tartalékkal rendelkeznek.

2.2.2. VEGYES TERÜLETEK

a) Településközpont vegyes területek (Vt)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen vegyes területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem lakó, hanem intézményi és szolgáltató funkció.

Fürgeden településközpont vegyes terület a településmag és környéke (a Kossuth Lajos utca középső szakasza mentén), valamint az egykori uradalmi központ.

E területeken található a település intézményének és kereskedelmi egységének többsége, s az esetleges fejlesztési igények is itt elégíthetők ki. Igény esetén szolgáltatás jellegű vállalkozások és szálláshely céljára is alkalmas terület.

2.2.3. GAZDASÁGI TERÜLETEK

a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület belterületen a Vas Gereben, és a Kossuth Lajos utca találkozásánál található meglévő gazdasági terület, valamint a mellette lévő zömmel kereskedelmi/szolgáltató és lakó telkek a bővítési igények kielégítésére.

Új önálló kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése nem szükséges.

b) Ipari gazdasági terület (Gip)

Az ipari terület elsősorban jelentős mértékű zavaró hatású, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgálnak.

Ipari gazdasági terület - agráripari terület (Gip-a)

E területfelhasználási egységbe tartozik a település belterületén: az állattartó telep, (321/1-4 hrsz), megerősítve, hogy Fürged hosszú távon támogatja a gazdasági tevékenységek jelenlétét a faluban, még akkor is, ha annak helye nem túl ideális.

Ipari gazdasági terület - agráripari terület külterületen: az állattartó telephez kapcsolódó volt majorsági terület (0144/5-6).

E területfelhasználási egységen belül helyezhetők el a mintagazdaság létesítményei.

Ipari gazdasági terület - energiaszolgáltatási terület (Gip-e)

Olyan terület, melyen gazdasági célú ipari építmények, azon belül az energiaszolgáltatás építményei helyezhetők el. (Az egyeztetés során a szerkezeti tervlapon ábrázolt terület helye pontosítható.)

2.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

A különleges terület:

- *zöldfelületi jellegű intézmények (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából - a területen lévő épület(ek) funkciója mellett - a zöldfelület használata a meghatározó.*
- *egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.*

A Különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötöttek, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

a.) Különleges területek - zöldfelületi jellegű intézmények

Temető (K-t)

A terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál

Fürged temetője (0156 hrsz) a település külterületének keleti részén található. A temető jelenleg megfelelő nagyságú, hosszútávon képes ellátni a funkcióját ezért területének bővítése nem szükséges.

Sportterület (K-sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Sportterület a külterületen az iskola és a kultúrház mögötti sportpálya területe (03/2 hrsz.), mely távlatban is megtartandó, és bővíthető a meglévő sportpályához kapcsolódó füves területtel.

Turisztikai központ (K-tur)

Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a területek kerültek, amelyek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei. A területen az átmeneti ott-tartózkodást szolgáló valamint szociális funkciók mellett, kemping, ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási és sport célú épületek helyezhetők el.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartozik Fürged külterületén, a belterülettől délkeletre, a volt Júlia major területe (0164/7, illetve a 0164/5 és a 0122/3 hrsz-ú területek egy része).

b.) egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek

Szennyvíztisztító (K-szt)

E területen a keletkezett kommunális folyékony hulladék törvényben előirt módon történő elhelyezésére és kezelésére szolgáló műtárgyak kerülnek elhelyezésre.

Ehhez a területfelhasználási egységhez tartozik a település belterületétől keletre, a Fürgedi-patak mellékágánál lévő terület, ahol a tervezett szennyvíztisztító telep elhelyezhető. A tisztítómű védőtávolsággal rendelkezik, ennek nagysága az alkalmazott technológiától függ. Amennyiben a szennyvizet Ozorára vezetik, a területre a továbbiakban az általános mezőgazdasági terület - gyepterület előírásai érvényesek.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

2.3.1. ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településszerkezeti értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe.

A település területén meglévő közparkok:

- a Kossuth Lajos utca középső szakaszának kiszélesedésénél, a Polgármesteri Hivatal előtt, az út mindkét oldalán
- a Kossuth Lajos utcában, a „Söröző” melletti területen (217/3. hrsz.)
- az Ifjúság utcában, az orvosi rendelő mellett (5. hrsz.)
- külterületen a temető előtti területen (0155 hrsz.)

Az utcák találkozásánál lévő háromszög alakú területeken található közterületek zöldfelületi részére a közparkok előírásai vonatkoznak.

Szintén közparkként használt, önkormányzati tulajdonú, s településközpont vegyesként szabályozott területek találhatóak a posta és a művelődési központ/könyvtár területén.

Kialakítandó új közparkok:

A település nagy mértékű, és jó minőségű zöldterületi ellátottsága miatt új közpark kijelölése nem szükséges.

2.3.2. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájlesztettkai szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

A meglévő csekély arányú erdőterületek mellett új erdőterületek telepítendőek a vízfolyások, tavak menti, többnyire 50 méteres sávban, és északon, a 6409. sz. úttól délre található erdők közé ékelődött szántóterületeken.

Fasorok telepítendőek a főbb közlekedési utak, és egyes külterületi dűlőutak mentén.

2.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

a) Általános mezőgazdasági terület - szántó

Általános mezőgazdasági területek a jelenleg főként szántóföldi műveléssel hasznosított területek, azaz a külterület túlnyomó hányada.

A szántó területek egy része szélerómú-park céljára vizsgálat alá vonható terület, a belterülethez tartó számított 900 méteres védőtávolságon kívül.

b) Általános mezőgazdasági terület - gyep, legelő, rét

Gyepterületek a vízfolyások menti területek többnyire 50 méter széles sávban, különösen az ökológiai folyosó menti területeken, valamint azokon a területeken, melyeken a szélerómúpark telepítése lehetséges.

c) Általános mezőgazdasági terület - nádas

Általános mezőgazdasági terület - nádas területfelhasználásúak a többnyire a vízfolyásokat kísérő mocsaras-nádas területek. Ezen területeken a területhasználat során a természetvédelmi érdekek az elsődlegesek, épület, építmény nem helyezhető el.

Szántóföldi műveléssel, illetve gyepgazdálkodással hasznosított területen belül kijelölt területeken a szélerómú szükséges műtárgyai helyezhetőek el.

2.3.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási területhez tartoznak a vízfelületek, a vízfelületek parti sávja, valamint a vízkivételi helyek.

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

a) Vízfelületek

A település külterületén lévő vízfolyások, tavak medrét a terv vízgazdálkodási területfelhasználási egységként jelöli ki.

b) Vízbeszerezési területek/vízkivételi helyek:

Ide tartoznak a településen található vízműterületek.

Belterületen: - 275 hrsz-ú vízműterület.

Külterületen: - a 0144/2 és a 0153/2 hrsz-ú vízműterület,

- a belterülettől északra található hidroglóbusz területe (0271/2).

2.3.5. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

Közúti közlekedés

Úthálózat

A település közlekedési hálózata:

- A 6407 j. összekötő út: Nyomvonala és keresztmetszeti jellege a meglévő burkolt szakaszon megmarad. A burkolt közút Nagyszokolyig történő kiépítése esetén a külterület egy rövid szakaszán ívkorrekcióval valószínűsíthető meg.
- A 6409 j. összekötő út Nyomvonala és keresztmetszeti jellege megmarad.
- *Helyi gyűjtőutak:* Belterületen a Kossuth Lajos utca, Ifjúság utca. Külterületen a volt vasútvonal előtti elágazástól délre, illetve Fornádpusztá felé vezető gazdasági út.
- A többi útszakasz kiszolgáló út (belterületen lakóutca). A településszerkezeti terven kiemelésre kerültek a táj tagoltságát meghatározó jelentősebb mezőgazdasági földút szakaszok, ahol kétoldali fasor kialakítása szükséges. A 64313 j. *állomási bekötőút* közúti jelzése törlendő, mivel feltáró funkciója a vasútvonallal együtt megszűnt. (kiszolgáló útszakasz marad.)

Új úthálózati elem:

- A 6407 j. út földút szakaszának burkolása, illetve nyomvonal korrekciója. A kialakítás pontos területigényét szakági tervben kell megvalósítani. Az útügyi hatóságok tájékoztatása szerint a beruházás megvalósítása csak távlatban várható.
- Az M65 gyorsforgalmi út megépítése a térségben csak nagy távlatban várható. A *hatályos megyei területrendezési terv szerint a nyomvonal érinti Fürged területét, de az egyeztetések szerint valószínűleg mégis elkerüli a település közigazgatási területét. A településszerkezeti terven ezért elégséges tájékoztató elemként jelölni a megyei tervben szereplő nyomvonalat.*

Forgalmi jellemzők

Az alacsony arányú és a belterületet lényegében elkerülő átmenő forgalom, illetve a helyi forgalom nagysága kismértékben nőhet a motorizációval, de Fürged és térsége még hosszú ideig forgalmi hatásoktól és problémáktól mentes terület marad. A 6407 j. közút Nagyszokoly felé történő megépítése a térség és Fürged közlekedési ellátottságát, gazdasági lehetőségeit sokkal inkább javítani fogja, mint a maihoz képest esetleg többszörös, de még várhatóan így is alacsony átmenő forgalom megjelenése. Ez az átmenő forgalom is elsősorban a térséghez fog kötődni. Sajnos az út továbbépítése csak távlatban várható, a 2005 év szerinti 1121 E/nap forgalom várhatóan kb. 30%-al nő, ami ebben az esetben is egy viszonylag kis forgalmú összekötő út terhelést jelent.

Az M65 gyorsforgalmi út nagy távlatban várható megépítése a forgalmat, s főként a teherforgalmat nagymértékben megemelheti. Ennek megvalósítása biztosan jelen tervezési feladat idő távlatán túl van, és gazdasági-földrajzi-közlekedési tekintetben egészen új helyzetet teremt.

Meglévő/megmaradó úthálózat fejlesztésére vonatkozó javaslatok:

- A 6407 j. *összekötő út*: Az üzemszerű javítás, felújítás (pl.: nyomvályúk kijavítása) folytatandó, a meglévő keresztmetszethez hasonló kialakítással tervezendő a Nagyszokoly felé történő meghosszabbítás.
- A 6409 j. *összekötő út*: Az üzemszerű javítás, felújítás folytatandó
- A belterületi gyűjtőutak kialakítása megfelelő. A fornádpusztai külterületi úton a burkolat szélesítést kell megvalósítani a 7 m koronaszélesség lehetőségeit kihasználva.
- A belterületi lakóutcák burkolását be kell fejezni, fasorok, járda kialakítása javasolt.
- A külterületi földutak stabilizálását igény szerint kell végezni.
- A belterületi utak kereszteződései távlatban is megtartandók.
- Elfogadható, hogy a 6407 j. közút burkolt szakasza jelenleg a Fornádpusztá felé vezető gyűjtőúttal gyakorlatilag egységet képez, de az út Nagyszokoly felé folytatandó kiépítése esetén ezen a helyen az előírásoknak megfelelő csomópontot kell kiépíteni. A szabályozási tervnek ennek területigényét meg kell határozni.

Vasúti közlekedés

A települést érintő vasútvonal megszűnése végleges (megyei terv szerint is!). A vonal és a megállóhely környezetének (rakodótér!) revitalizációja folytatandó (hulladék anyagok, szerkezetek, esetleges szennyezések eltávolítása, fásítás). Nyomvonala részben kerékpárútként hasznosítható.

Közforgalmú autóbusz közlekedés

A *helyközi autóbusz közlekedés* rendszere elfogadható, a járatok az igényeknek megfelelően szervezendők. A váró építmények cseréje esztétikai indokok miatt javasolt. A 6407 j. út Nagyszokoly felé történő továbbvezetése esetén elképzelhető az autóbusz közlekedés viszonylatainak bővítése.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés, parkolás

A települést országos kerékpárút törzshálózat, vagy térségi jelentőségű kerékpárút szakasz nem érinti. Térségi szintű kerékpárút valósítható meg az egykori Dombóvár-Lepsény vasútvonal nyomvonalán nagyjából észak-déli irányba, valamint kelet-nyugati irányba helyi jelentőségű kerékpárút építendő ki a 6704 sz. út mentén Ozora irányába, valamint az út folytatásának megépülése esetén Nagyszokoly felé is.

A település belterületén a gyalogos és kerékpáros közlekedés számára az alacsony forgalom mellett viszonylag kényelmes és biztonságos a kiépült utak és járdák rendszere.

Közterületi parkolók kerültek települési intézmények környezetében a Kossuth Lajos utcán, a Polgármesteri Hivatalnál lévő teresedésnél, valamint az utca keleti részén lévő intézménycsoportnál. A későbbiekben kialakítandó parkolók burkolására és fásítására hangsúlyt kell fektetni.

3. ÉRTÉKVÉDELEM

3.1. TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Fürged területén védett természeti terület, vagy a nemzetközi védelmet jelentő Natura2000 hálózathoz tartozó terület nem található.

Ökológiai folyosó

Az ökológiai és zöldfolyosó övezetébe a belterülettől keletre található patak, illetve a duzzasztásával létrehozott tavak, valamint az azok menti területek tartoznak. Szintén ökológiai folyosó a külterület délnyugati határában, szintén duzzasztással létrehozott tó területe.

A megyei terv értelmében az ökológiai folyosó területén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

3.2. MŰVI ÉRTÉKEK

Országos védelem

A településen műemléki védettség alatt álló épület nem található.

Helyi védelem

A településen több olyan épület található, amely vagy építészeti jegyei, vagy helytörténeti jelentősége miatt méltó lehet a védelemre.

Helyi védelemre javasolható épületek, építmények:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Ifjúság utca 12.	51	Lakóház
2.	Ifjúság u. 43.	103	Lakóház
3.	Petőfi Sándor utca 2.	107	Lakóház
4.	Kossuth L. u.	316	Posta
5.	Kossuth L. u.	316	Víztorony
6.	Kossuth L. u.	316	Könyvtár
7.	Kossuth L. u.	317	Templom
8.	Kossuth L. u.	320	Kultúrház
9.	Kossuth L. u. 24	193/4,194,7	Gazdasági épület

3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A településen található régészeti lelőhelyek pontos elhelyezkedése és kiterjedése a Településrendezési tervvel párhuzamosan készülő örökségvédelmi hatástanulmányban tisztázandó.

4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM

Fürged területe a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (a felszín alatti vizek védelméről) alapján, a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint szennyezés-érzékenységi szempontból az „érzékeny” kategóriába tartozik.

A 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint a község nem tartozik a nitrátérzékeny települések közé. Ettől függetlenül - minthogy a területen intenzív mezőgazdálkodást folytatnak - nagy figyelmet kell fordítani a vizek nitrátszennyezésének megelőzésére.

A felszín alatti vizek és a talaj szennyeződésének megakadályozása érdekében szükséges a településen a közműves szennyvíz-elvezetés kiépítése, ennek megvalósulásáig a csatorna-hálózaton kívüli szennyvíztárolás felülvizsgálata, szükség esetén szankcionálása, és zárt rendszerű közműpótlók alkalmazása.

A további talajszennyezés megakadályozása érdekében az illegális kommunális hulladéklerakót, valamint az egyéb illegális hulladék-elhelyezéseket azonnali hatállyal fel kell számolni, az érintett területeket rekultiválni kell.

Az erózió megakadályozására fasorokat és (mezővédő) erdősávokat kell telepíteni.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A 4/2002-es KvVM rendelet alapján Fürged a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

A község területén a lakossági fűtés által okozott levegőszennyező kibocsátás a gázhálózat kiépítésével, ezt követően pedig a már kiépült gázhálózatra való rácsatlakozások ösztönzésével, illetve szankciókkal csökkentendő.

A külterületen jellemző mezőgazdasági eredetű, illetve a közlekedésből származó porterhelés csökkentésére fasorok, illetve erdősávok telepítendőek.

ZAJVÉDELEM

Fürgeden jelentős zajterheléssel járó tevékenység nem folyik. A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút...mentén	
<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60	50
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50dB	40dB

HULLADÉKKEZELÉS

Fürgeden a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A külterületen, a belterülettől délnyugatra, a 0187/2 hrsz-ú területen működő illegális kommunális hulladéklerakót azonnali hatállyal fel kell számolni, és a területet rekultiválni kell. Fel kell továbbá számolni a település területén elhelyezett egyéb kisebb-nagyobb illegális hulladékkupacokat(vadlerakókat).

Az állati tetemek elszállítását ellenőrzötten kell végrehajtani.

Meg kell szervezni a szelektív hulladékgyűjtést.

5. KÖZMŰELLÁTÁS

Vízi közművek

Ivóvízellátás

A lakások vezetékes ivóvízellátása 100%-osnak mondható.

Szennyvízelhelyezés

Fürgeden a szennyvízelvezetésre kidolgozott változatok valamelyikét meg kell valósítani.

Csapadékvízelvezetés

A község területén a hiányzó vízelvezető árkok kiépítésére, a meglévők helyenkénti karbantartására van szükség.

Energia közművek

A településen a villamosenergia-ellátás szempontjából a további fejlesztési igények felmerülése esetén új transzformátorállomások felállítása szükséges.

A községben a gázvezeték-hálózatot ki kell építeni.

Hírközlés

Fürged vezetékes távközlési hálózatának üzemeltetője a T-COM Nyrt. Az ellátottság teljes körűnek mondható, azaz valamennyi igény kielégített.

A településen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)**

Jóváhagyva a 8/2009. (VI.22.) sz. önkormányzati rendelettel

FÜRGED ÖNKORMÁNYZAT 8/2009 (VI.22.) SZ. RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL¹

Fürged Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Füged község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:4000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az M=1:10000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - 1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
 - 2. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
 - 3. sz. melléklet: Szabályozási Terv

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a) szabályozási vonal;
 - b) belterület határa;
 - c) területfelhasználási egység határa;
 - d) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
 - e) telek be nem építhető része;
 - f) telken belüli kötelező telekhasználat (lásd: Fogalommagyarázat) (hk-házikert (lásd: Fogalommagyarázat));
 - g) közterület zöldfelületi része;
 - h) helyi védelem alatt álló épületek, építmények;
 - i) sajátos jogintézmények;
 - j) meglévő, megtartandó fasor;
 - k) ökológiai (zöld) folyosó területe;
 - l) védőtávolságok;
 - m) ökológiai folyosó területe.
- /2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Telekalakítás engedélyezési eljárás

3. §.

- /1/ Telekalakításra engedély kiadható, ha a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.
- /2/ Építési telek alakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:
 - a) nyúlványos (nyeles) telek (lásd: fogalommagyarázat),
 - b) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,

¹ A rendelet lábjegyzete nem képezi a rendelet részét.

- s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /3/ A település területén közműterület céljára telek az építési övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /4/ Újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

4.§.

- /1/ Az 1.§ /1/ bekezdésben meghatározott területen építési munkát végezni csak a Szabályozási tervben jelölteknek megfelelően szabad.
- /2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki (lásd: fogalommagyarázat).
- /3/ A település beépített részén,
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m
 - b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- szélességű telek is beépíthető.
- /4/ Belterületen, amennyiben egy meglévő építési telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 550 m², és a /3/ bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.
- /5/ Ha egy építési telek területe és szélességi mérete a /3/,/4/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:
- a) a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható, tetőtere beépíthető, és az építési helyen belül bővíthető;
 - b) új épület nem építhető.
- /6/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.
- /7/ Amennyiben egy épület:
- a) ipari gazdasági terület
 - b) különleges terület-turisztikai központ terület,
- építési övezetbe kerül az elhelyezhető fő- és gazdasági épületek telken belüli elhelyezését elvi építési engedélyezés keretében kell tisztázni, mely eljárás során vizsgálandó:
- a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés,
 - a tájban való előnyös megjelenés,
 - a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használata zavarmentességének biztosítása,
 - a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés,
 - a tervezett épület, a meglévő épületek és a szomszédos épületek tömegének aránya,
 - az épület telken belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége,
 - a már meglévő épületek megközelíthetősége, rendeltetésszerű használhatósága, az új épület ezen épületekkel való kapcsolata, illeszkedése,
 - a telken további épületek elhelyezési lehetőségének biztosíthatósága,
 - a beépítési vonal,
 - az építménymagasság,
 - az épülettömeg,
 - a zöldfelületi arány,
 - a tetőidom.
- /8/ A település területén használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megépültek.
- /9/ A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi arálynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a telek be nem építhető része, a kerti medence, vízfelület, gyephezagos térburkolat, valamint a terepszint alatti létesítmény feletti beültetett kertész 50 %-a.
- /10/ Az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi arálynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítésének a használatbavételi engedély kiadását követő 1 éven belül meg kell történnie.
- /11/ A beépítésre szánt területen új épület építése legalább részlegesen közművesített, csatornahálózatra rákötött építési telken engedélyezhető.
- /12/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló építése esetén is kiadható építési engedély.

- /13/ A csatornahálózat kiépítését követően a csatornahálózatra való rákötés kötelezettsége alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt szennyvízkezelési technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Építmények elhelyezése

5. §

- /1/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
- belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, Má-sz övezetben, valamint az ökológiai folyosó területén kivételes esetben sem helyezhető el,
 - egyéb területeken csak okleveles tájépítésszámvevő által készített tájképvédelmi, tájésztétikai szakvélemény (lásd: fogalommagyarázat) alapján helyezhető el.
- /2/ 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
- kerti építmény (lásd: fogalommagyarázat);
 - a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
 - közműbecsatlakozás építménye;
 - terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
 - zárt szennyvíztároló;
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /3/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
- közműbecsatlakozás építménye;
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /4/ A település területén föld feletti tartályos PB-gáz nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.
- /5/ Azokban az övezetekben/építési övezetekben, ahol az övezeti előírások ezt külön nem tiltják, több főépület is engedélyezhető, illetve melléképület építhető.

Beépítési mód, építési hely²

6. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
- O oldalhatáron álló,
 - SZ szabadon álló,
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
- az északi telekhatár;
 - észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár;
 - a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár.
- /3/ Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.
- /4/ Az előkert, mely egyben építési vonal is:
- legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
 - új beépítés esetén:
 - lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület esetében: legalább 5 m;
 - ipari gazdasági terület esetében: legalább 10 m;
 - egyéb esetben: legalább 5 m.
- /5/ Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete 5 m, s az épület helye az így kijelölhető építési helyen belül szabadon megválasztható.

² lásd 1.sz. függelék

II. FEJEZET KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE

Helyi védelem

7.§.

- /1/ A településen a 4. számú függelék szerinti épületek, építmények részesülnek helyi védelemben.
- /2/ A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.
- /3/ A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva, megőrizve, illetve szükség esetén visszaállítva az eredeti homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, a homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.
- /4/ A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében ezen épületek mai igényeknek megfelelő használat céljából átépíthetők. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- /5/ A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcakepi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- /6/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszély-elhárítás - lehetséges, bontás előtt a helyi védett ingatlant törölni kell a védett épületek listájáról.
- /7/ Helyi védett listára való vétel, illetve az alól való törlés építészeti szakvélemény alapján lehetséges.
- /8/ Helyi védett épületállományt érintő beavatkozások (felújítás, átalakítás, bővítés stb.) engedélyezése esetén ki kell kérni a helyi főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.

Általános építészeti előírások

8.§

- /1/ A település közigazgatási területén nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:
 - a) műanyag hullámlemez;
 - b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
- /2/ A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.
- /3/ Az épületek egyik homlokzati felületre számított építmény magasság sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,50 m-t.
- /4/ A település beépítésre szánt területén az építési telek utcai kerítését áttört szerkezetűként kell kialakítani, úgy hogy a tömör felületek aránya nem haladhatja meg az 50 %-ot. Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet. 1,20 m-ig tömör kerítés(lásd fogalommagyarázat) építhető.
- /5/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t.
- /6/ A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

Régészeti területek

9.§

- /1/ A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ A régészeti érintettségű területen, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

Táj- és természetvédelem

10.§.

- /1/ Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- /2/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését.

- /3/ A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a település közterületein és közcélú zöldfelületein élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad. Közcélú zöldterületen a kivágott fák és cserjék pótlásáról a vonatkozó jogszabályok alapján kell gondoskodni.
- /4/ Külterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó őshonos fajokból álló fasor telepítendő.
- /5/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen a vízfolyások, illetve mezőgazdasági dűlőutak mellé, a Szabályozási terven jelöltek szerint, fás növényzetet kell telepíteni, illetve a meglévő galéria-növényzetet meg kell őrizni.

Védelem alatt álló természeti területek és értékek

11.§

- /1/ A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területekre a vonatkozó jogszabályok előírásai a mérvadóak.
- /3/ Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken
 - a) bányanyitás kizárólag a vonatkozó jogszabály szerinti „bányászati szempontból kivett hely”-re vonatkozó előírások betartásával lehetséges;
 - b) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;
 - c) csak extenzív jellegű, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

Környezetvédelem

12.§

- /1/ Az település igazgatási területén az egyes területek használata úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha a használat:
 - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - c) kizárja a környezetkárosítást,
 - d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- /2/ Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- /3/ Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell.
- /4/ A roncsolt területek a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően rekultiválni kell és a Szabályozási terven meghatározott cél szerint kell újrahatszósítani.
- /5/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- /6/ Haszonállattartó építmények ételmisztároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méterrel belül nem építhető.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

13. §

- /1/ A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- /2/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabálynak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- /3/ A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

- /4/ A felszíni, felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útsózási anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben, fedett helyen, építményben lehet elhelyezni.
- /5/ A település területe a hatályos, felszín alatti víz minőségvédelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint a felszín alatti víz minőségvédelmi szempontból az „érzékeny” kategóriába tartozik, s e besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.
- /6/ Külterületen állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek partételtől számított 100 méterrel belül nem létesíthető.
- /7/ Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell.
- /8/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

A levegő védelme

14. §

- /1/ A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak.
- /2/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a település közigazgatási területén nem folytathatók.

A termőföld védelme

15. §

- /1/ Talajmóztatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- /2/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /3/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /4/ A település területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- /5/ A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására az erózióveszély csökken, vagy nem növekszik.
- /6/ A település csapadékvíz hálózatában összegyülekező víz termőföldön történő szikkasztása tilos.
- /7/ Folyamatosan gondoskodni kell a termőföldek között elhelyezkedő út- és vízvezető hálózat fenntartásáról.
- /8/ Termőföldön elhelyezett hirdetőablak melletti területek gyommentesítéséről folyamatosan gondoskodni kell.

Hulladékártatlanítás és elhelyezés

16. §

- /1/ Hulladékkezelés a hulladékgazdálkodásról szóló törvény alapján végezhető.
- /2/ A hulladék gyűjtése, tárolása, csak a környezet veszélyeztetését kizáró módon történhet.
- /3/ A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.
- /4/ A település közigazgatási területére hulladék más településről - az újrahasznosítást kivéve - nem szállítható.
- /5/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártatlanításáról.
- /6/ A veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, a talajvíz, illetve a levegő szennyezése nélkül, zárt térben történhet.
- /7/ Veszélyes hulladékok ártatlanítását végző telephely, hígrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.
- /8/ A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve kell gyűjteni.
- /9/ Az illegális hulladéklerakók, illetve vadlerakók felszámolandók.
- /10/ A felhagyott hulladéklerakó területét a jogszabályi előírások szerint, rekultivációs terv (lásd: Fogalommagyarázat) alapján helyre kell állítani. A rekultivációig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.
- /11/ A meglévő zárt gyűjtőket a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakoztatása után fel kell számolni.

A zaj elleni védelem

17. §

- /1/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- /2/ Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- /3/ A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelmében a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

Geológiai előírások

18. §

- /1/ Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan eróziómentes elvezetése biztosított legyen.
- /2/ Feltöltött területek beépítését geotechnikai vizsgálatok eredményeire kell alapozni.

Tűzvédelem

19. §.

- /1/ A törvényi rendelkezés szerint a gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodni kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet biztosítani kell.
- /2/ A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.
- /3/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára - ha arról jogszabály illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik - az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

Védőterületek, védőtávolságok

20. §.

- /1/ A település igazgatási területén található olyan létesítmények, amelyek a környezetükre káros hatást gyakorolnak. Ahhoz, hogy a környezetre gyakorolt káros hatások az országos előírásokban megengedett határértékeket ne haladják meg, a létesítményekhez védőterületek, védőtávolságok kijelölése szükséges.
- /2/ A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
 - a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) az országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területen lévő folyó és állóvizek
- /3/ A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /4/ A közlekedési területek védőtávolságait e rendelet 39.§. /5/ bekezdése tartalmazza. A védőtávolságokon belül épület csak a szakági jogszabályokban előírt feltételek szerint, illetve ezek hiányában a Közlekedési Hatóság eseti előírása szerint helyezhető el.
- /5/ A közművek, közműlétesítmények és e rendelet 5. számú függelékben és az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület

21. §

/1/ A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- | | |
|---|---------|
| a) Falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Településközpont vegyes terület | (Vt) |
| c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| d) Ipari gazdasági terület - agráripari terület | (Gip-a) |
| e) Ipari terület - energiaszolgáltató terület | (Gip-e) |
| f) Különleges területek | |
| a) sportterület | (K-sp) |
| b) turisztikai központ | (K-tur) |
| c) temető | (K-t) |
| d) szennyvíztisztító | (K-szt) |

Falusias lakóterület

22. §

/1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

/2/ Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- szálláshely szolgáltató épület;
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- kézműipari építmény;
- sportépítmény.

/3/ Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;

/4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás.

/5/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lf1	O	2000	18	25	4,5	60%	0,5

O - oldalhatáron álló beépítés

/6/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.

/7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

/8/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

- a) jármútároló;
 - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - c) barkács műhely;
 - d) műterem;
 - e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - g) kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.
- /9/ Új gépjármútároló telken belüli elhelyezése
- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén;
- történhet.
- /10/ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 - c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - d) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 - e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - f) háztartási célú kemma, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /11/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.
- /12/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el, a telek be nem építhető része a Szabályozási terven (Hk) jellel jelölt területeken házikertként (lásd: fogalommagyarázat) hasznosítandó.
- /13/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telek utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.
- /14/ Az övezetben előírt max. építménymagasság – technológia függvényében – közterületről takart földszintes gazdasági épület esetében 7,5 méter.

Településközpont vegyes terület

23.§

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ Településközpont vegyes területen önálló épületként elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - f) sportépítmény;
- /3/ Településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető:
- a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
- /4/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő állomás;
 - b) parkolóház
 - c) önálló épületként egyéb gazdasági építmény;
 - d) önálló főépületként termelő kertészeti építmény;

- /5/ A településközpont vegyes építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Vt1	O	1500	16	30	4,5*	50	0,6
Vt2	SZ	3000	20	30	6,0*	60	0,7

- O - oldalhatáron álló beépítés
 SZ - szabadonálló beépítés
 * - ld. /10/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.
- /8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
 a) új főépület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén történhet.
- /9/ Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
 a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 c) építési engedély alapján kirakatszekerény;
 d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- /10/ Az építési övezet területén templom építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 9-m-ig túlléphető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

24.§

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:
 a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású (lásd: Fogalommagyarázat) gazdasági tevékenységi célú épület;
 b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 c) igazgatási, egyéb irodaépület;
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
 a) egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 b) sportépítmény;
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
 a) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- /5/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gksz	O	3000	20	30	6,0	40	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Gazdasági épület esetében ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen épület csak a telekhatártól legalább 5 méterre helyezhető el.
- /10/ A Gksz jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-,fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

Ipari gazdasági terület

25.§

- /1/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:
- Jelentős mértékű zavaró hatású terület
 - agráripari
 - Egyéb nem jelentősen zavaró hatású terület
 - energiaszolgáltatási

Ipari gazdasági terület - agráripari terület

26.§

- /1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven Gip-a jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen önálló épületként elhelyezhető:
- nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
 - egyéb mezőgazdasági létesítmények;
 - üzemanyagtöltő állomás;
 - egyéb ipari épület;
 - az ipari tevékenységhez kapcsolódó igazgatási és egyéb irodaépület.
- /3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház.
- /4/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gip-a	SZ	5000	50	30	7,5	40	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

- /5/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /7/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /8/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 4.§ /7/ bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /9/ Ipari gazdasági terület agráripari területen új épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el, a meglévő épület építési helyen kívül is felújítható.
- /10/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kiadását követő max. ½ éven belül el kell ültetni.
- /11/ A Gip-a jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

Ipari gazdasági terület - energiaszolgáltatási terület

27.§

- /1/ Az ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási terület, a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási területen önálló épületként elhelyezhető:
- a) széléróműpark üzemeltetéséhez szükséges építmények.
- /3/ Ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási területen kivételesen elhelyezhető:
- a) szociális épületek.
- /4/ Az ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	A kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gip-e	SZ	5000	30	6,0	50	30	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

- /5/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /7/ Ipari gazdasági terület - energiaszolgáltatási területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- /8/ A Gip-e jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.
- /9/ A területen a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély ennek meglétekor adható ki.
- /10/ A parkoló szükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- /11/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 4.§ /7/ bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.

Különleges területek

28.§

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
- a) sportterület (K-sp)
- b) turisztikai központ (K-tur)
- c) temető, kegyeleti park (K-t)
- d) szennyvíztisztító terület (K-szt)
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

Sportterület

29.§

- /1/ Különleges terület sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges terület sportterületen kizárólag:
- sportépítmények;
 - szabadtéri sportépítmények;
 - sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
 - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények
- helyezhetők el.
- /3/ Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.
- /4/ A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-sp	SZ	5000	50	10	4,5*	70	0,15

- SZ - szabadonálló beépítés
* - ld. /7/ bekezdés

- /5/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /7/ Sportcsarnok építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság + 6 m.

Temetők, kegyeleti park területe

30.§

- /1/ Különleges terület temető terület a Szabályozási terven K-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület temető terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-t	SZ	5000	50	10	4,5*	70	0,15

- SZ - szabadonálló beépítés
* - ld. /6/ bekezdés

- /3/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /4/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /5/ A temető telekhatára mentén min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, területe nem szolgálhat új temetkezési helyként.
- /6/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3-m-rel túlléphető.

Turisztikai központ

31.§

- /1/ Különleges terület turisztikai központ terület a Szabályozási terven K-tur jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a szelíd turizmus, a szabadidő eltöltés sport és kulturális létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges terület turisztikai központ területen kizárólag:
- szálláshely-szolgáltató épületek;
 - sportépítmények;
 - kulturális építmények;
 - egyéb közösségi szórakoztató épületek;
 - a sport építmények kiszolgáló létesítményei;
 - a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények;
 - valamint turisztikai központ területén található létesítmények tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított szolgálati lakóépületek (legfeljebb 2 egységig) helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület turisztikai központ terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-tur	SZ	2500	50	30	4,5	60	0,5

SZ - szabadonálló beépítés

- /4/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített építési telkek építhetők be, a 4. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.
- /5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /6/ Különleges terület turisztikai központ területen a megengedhető legnagyobb szintszám F+T építményszintű épület helyezhető el.
- /7/ Új turisztikai központ terület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- /8/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 4.§ /7/ bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.

Szennyvíztisztító területe

32.§.

- /1/ Különleges terület szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-szt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület szennyvíztisztító terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-szt	SZ	5000	50	15	6,0	70	0,3

SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

Beépítésre nem szánt területek

33. §.

- /1/ A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:
- | | | |
|----|---|---|
| a) | Zöldterület (közpark) | (Zkp) |
| b) | Erdőterületek:
Védelmi (védett és védőerdő) | (Ev) |
| c) | Mezőgazdasági területek:
Általános mezőgazdasági terület - szántó
Általános mezőgazdasági terület - gyep
Általános mezőgazdasági terület - nádas | (Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3, Má-sz4)
(Má-gy)
(Má-n) |
| d) | Vízgazdálkodási terület:
Vízbázis:
Vízfelszín: | (Vb)
(V) |
| e) | Közlekedési terület:
Közúti | (KÖu) |

Zöldterület

34. §

- /1/ Zöldterület (közpark) a Szabályozási terven **Zkp** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterület.
- /2/ Zöldterületen elhelyezhető
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény (például: sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
 - a területfenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.
- /3/ A zöldterületet legalább 75%-át növényzettel fedetten, több szintben (gyep, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ A **Zkp1** jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal helyezhetők el.
- /5/ A **Zkp2** jelű zöldterületen épület nem helyezhető el.
- /6/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések - gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével - valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
- /7/ A zöldterületek rendeltetészerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- /8/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /9/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó - növények telepíthetők.
- /10/ A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem létesíthető.

Erdőterület

35. §

- /1/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /2/ Az erdőövezetekben kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból szabad a hatóságok hozzájárulásával.
- /3/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven **Ev**, illetve **Ev-r** jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgáló erdő művelési ágú, és/vagy a településrendezési terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.
- /4/ Az övezetekben épületet elhelyezni nem lehet.

- /5/ Védelmi rendeltetésű erdő területén a folyamatos borítottság érdekében tarvágás csak kivételesen indokolt esetben - betegség, vihar, balesetveszély - végezhető.
- /6/ A szabályozási terven „Ev-r” jellel szabályozott hulladéklerakó területét rekultivációs terv alapján szakszerűen meg kell tisztítani és a szükséges mértékű talajcsere és tereprendezés után erdősíteni kell.

Mezőgazdasági terület

36. §

- /1/ A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- /2/ Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten - egyéb rendelkezések hiányában - az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.
- /3/ Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, valamint - a továbbiakban meghatározott esetekben - lakóépületek helyezhetők el.
- /4/ Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető. A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- /5/ Földszintes gazdasági épület az előírt építménymagasságot meghaladóan max. 7,5 m építménymagassággal építhető, amennyiben az alkalmazott különleges technológia ezt szükségessé teszi.
- /6/ A területen építésre kerülő új épületeket 3 szintű takaró fásítással kell kialakítani, ahol a takaró növényzet kizárólag a területen őshonos növényfajokból állhat.
- /7/ Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- /8/ Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
- /9/ Mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.
- /10/ A mezőgazdasági területen az illetékes hatóságok, illetve védett természeti területen az illetékes elsőfokú természetvédelmi hatóság egyetértése esetén erdő, vízfelület, sportolási célú gyeplétesíthető.

Általános mezőgazdasági terület

37. §

- /1/ Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven (Má) jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából
 - a) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz1)
 - b) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz2)
 - c) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz3)
 - d) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz4)
 - e) általános mezőgazdasági terület - gyeplétesítés (Má-gy)
 - f) általános mezőgazdasági terület - nádas (Má-n)rendeltetésűek.
- /1/ A Szabályozási terven **Má-sz1**, **Má-sz2** jellel jelölt övezetek a nagyüzemi árutermelő gazdálkodásra is alkalmas területek.
- /2/ Az **Má-sz1** jelű övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- /3/ Az **Má-sz1** jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a beépíthető legkisebb telekméret: 50.000 m²
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 100 m

- c) a beépítés módja: szabadonálló
 - d) legnagyobb beépíthetőség: 1,5%, melyből a lakóépület legfeljebb 1/3 lehet (tanyatelek kivételével)
 - e) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- /4/ Az övezetben gazdasági épületek - amennyiben a technológia megköveteli - az övezetben előírtaktól eltérően legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságig építhetők.
- /5/ **Má-sz1** övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont (lásd: Fogalommagyarázat) alakítható ki abban az esetben, ha az OTÉK szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m², a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.
- /6/ Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- /7/ Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- /8/ A birtokközpont épületegyüttese körül 10m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos illetve régi kultúrfajokkal.
- /9/ **Má-sz2** övezetben épületet elhelyezni tilos.
- /10/ Az általános mezőgazdasági terület, szélérőmű park terület **Má-sz3** övezetében a szélérőmű park üzemeléséhez szükséges műtárgyak, berendezések helyezhetők el, a terület kizárólag szántóként vagy gyepként hasznosítható, egyéb épület nem helyezhető el.
- /11/ A szélérőmű park területén a mezőgazdasági termelés zavartalanságát biztosítani kell.
- /12/ Az övezetben légvezeték nem létesíthető csak földkábel telepíthető.
- /13/ Az egyes tornyok elhelyezésére csak a minimálisan szükséges terület vehető igénybe abból a célból, hogy a mezőgazdasági terület továbbra is összefüggően művelhető legyen.
- /14/ Az **Má-sz4** övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 5000m². Az övezetben épületet elhelyezni tilos.
- /15/ A Szabályozási terven **Má-gy** jellel jelölt övezet az extenzív gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- /16/ **Má-gy** övezetben kizárólag a hagyományos legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetési állattartáshoz kapcsolódó épületek, építmények, valamint a tulajdonos/használó lakása helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
- a) A beépíthető legkisebb telekméret 50.000m² (5 ha).
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
 - c) a beépítés módja: szabadonálló
 - d) A beépítettség mértéke legfeljebb 1,5%
 - e) A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m
 - f) Lakóépület önállóan nem helyezhető el.
- /17/ Általános mezőgazdasági terület - nádas (**Má-n**) övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos.
- /18/ Az **Má-n** övezet használatára a táj- és természetvédelem előírásai vonatkoznak és a használat során a természetvédelem szempontjai a meghatározóak, emellett jelen szabályzat 10,11. §-ban foglaltakat kell figyelembe venni!

Vízgazdálkodási terület

38. §

- /1/ Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven „Vb” illetve „V” jellel lejtölt területfelhasználási egység.
- /2/ A „V” jellel szabályozott területfelhasználási egység az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- /3/ A „Vb” jellel jelölt területfelhasználási egység a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- /4/ Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK előírásait kell alkalmazni.
- /5/ A vízgazdálkodási területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.
- /6/ Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

- /7/ A vízfolyások, csatornák, árkok karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében az állami kezelésben lévő vízfolyások mellett 6,0-6,0 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől mért 3,0-3,0 méter szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a galéria-növényzeten kívül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- /8/ A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.
- /9/ Vízgazdálkodási területen 1 ha vízfelületre legfeljebb 2 horgászállás létesíthető.

Közlekedési területek általános előírásai

39. §

- /1/ Közlekedési terület a Szabályozási terveken KÖu jellel, vagy jelzéssel meg nem különböztetett közúti közlekedési terület.
- /2/ A közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek, valamint köztárgyak és a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl. váró, esőbeálló) elhelyezésére szolgál.
- /3/ A település közúti közlekedési célú közterületei:
- Gyorsforgalmi út: Tervezett M65 gyorsforgalmi út (távlatban tervezett); tervezési osztály: K.I.A.
 - Országos mellékutak: 6407 j. (meglévő és tervezett) és 6409 j. (meglévő) összekötő út; K.V.A
 - Belterületi gyűjtőutak: Ifjúság utca, Kossuth Lajos utca; B.V.c.B.
 - Külterületi gyűjtő szerepkörű feltáró út: Fornádpusztai út; K.VIII.B.
 - A többi közúti közlekedési terület kiszolgáló és lakóutca. B.VI.a.A és K.VIII.C.
 - Kerékpárutak (helyi): a 6409 j. úttól a volt vasúti töltésen keresztül és a 4607 j út mentén; K.IX.
- /4/ A meglévő és tervezett közlekedési területek szabályozási szélességet a Szabályozási terv határozza meg. A tervezett utak szabályozási szélességét és a meglévő utak korrekcióinak méretét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- /5/ A szabályozási terven jelölt közlekedési területhez rendelt védőtávolságon belül építési tevékenységet csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet folytatni. A védőtávolság a közutak külterületi szakaszán 50-50 m. A tervezett gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250-250 m védőtávolságon belül az út megépítéséig épületek nem létesíthetők (megépítése után a védőtávolság 100-100 m).

IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

Általános előírások

40. §

- /1/ A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- /2/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /3/ A közművesítésre kerülő területen levő telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- /4/ Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- /5/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- /6/ A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- /7/ A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
 - a) a belterületen, a beépített, illetve beépítésre szánt területeken a részleges közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia és a vezetékes ivóvíz ellátás, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
 - b) a külterületen az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

Vízellátás - tűzvédelem

41. §

- /1/ A kutak a vonatkozó jogszabály szerinti, határozatban kijelölt védőterülettel, védőidommal, védőövezettel nem rendelkeznek, annak kijelöléséig a fúrt kutak körül 10 m-es sugarú körben belső védőövezetet kell fenntartani, azon belül a belső övezetre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- /2/ Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- /3/ A mértékadó külső tűzivíz szükségletet a vonatkozó jogszabály szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával adható.
- /4/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.

- /5/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- /6/ A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m - közúton mért - megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- /7/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetékként kell kiépíteni.

Szennyvízelvezetés

42. §

- /1/ A vízbázis, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
- A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - A majd csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre.
 - Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők. A közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni.
 - A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzött, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a majd kiépítendő közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.
- /2/ Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyének a beszerzése is szükséges.)

Csapadékvíz elvezetés

43. §

- /1/ Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- /2/ A csapadékvíz elvezetésére:
- a már beépített és beépítésre szánt területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezekon a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy

- rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel kiépíteni. (Vízvezetési tanulmányterv készítendő a vízvezetési mód meghatározására),
- b) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- /3/ A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- /4/ A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóiig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.
- /5/ A telekhatárra épített épületek ereszcsonnáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni. Utcai vízvezetés kiépítésének hiányában vissza kell vezetni az ereszcsonnával összegyűjtött vizet telken belülre. A terepszint feletti, közterületre nyúló ereszcsonnákat le kell bontani.
- /6/ Magas talajvízállásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- /7/ Élővízbe közvetlenül vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- /8/ A vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- /9/ Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- /10/ A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.
- /11/ Egy telekre csak és kizárólag egy áteresz létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközeledést is figyelembe véve!). Az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és max 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
- /12/ Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

Gázvezeték hálózatok

44. §

- /1/ Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- /2/ Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- /3/ Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

Villamosenergia-hálózatok

45. §

- /1/ A belterületen, a beépítésre szánt új fejlesztési területen közép-, kismagfeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni. Már beépített területen egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /2/ A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket és a hírközlési hálózatokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények

46. §

- /1/ A belterületen, a beépítésre szánt új fejlesztési területeken vezetékes hírközlési hálózatokat - ha műszaki akadálya nincs - földalatti elhelyezéssel kell építeni. A már beépített területen egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia ellátási és hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- /2/ A hírközlési hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- /3/ A tervezett hálózatot a járdák alatt, vagy zöldsávban kell elhelyezni.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

48. §

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:
 - a) elővásárlási jog,
- /2/ Fürged Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 2. sz. melléklet szerinti ingatlanokat.
- /3/ Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

VI. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

49. §

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Fürged Község,

Polgármester

Jegyző

MELLÉKLETEK

1. SZ. MELLÉKLET FOGALOMMAGYARÁZAT

E rendelet alkalmazásában:

Alternatív szennyvíztisztító technológia: olyan szennyvízkezelési technológia, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.

Beépítettség: a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa

Birtokközpont: A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

Rendezett telek: rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás,)

Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.

Építési hely (telek beépíthető része): az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).

Építési vonal: az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.

Épületszélesség: Az épület rövidebbik homlokzatának szélessége. Az utcai homlokvonallal szélességéhez hozzá kell számítani azokat az oldalirányú épületkiugrásokat is, amelyeket az utcai homlokvonallal síkjára állított 45 fokos egyenes érint.

Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

Házikert: a lakótelek Szabályozási tervben kertként szabályozott, be nem építhető része, amelyen elsődlegesen a saját ellátást szolgáló kerti növények (zöldségfélék, gyümölcs, szőlő) és az állatok takarmányául szolgáló növények (kukorica) termesztetők, illetve a lakók pihenését szolgáló díszkert alakítható ki.

Homlokzatmagasság (H): az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni.

- a kémények, szellőzőkürtök, tetőszerelvények magasságát.
- a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- a vizsgálat homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
- terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét.
- A gömb, félgömb, donga vagy sátor tető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12 m magasságot nem haladja

Jelentős zavaró hatás: különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás.

Kerti építmény: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, díszkút, emlékmű, szobor, pergola pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

Melléképület: fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.

Nem jelentős zavaró hatás: minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással

pl:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási, egyéb irodaépület,

- c. parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d. sportépítmény
- e. egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- f. egyéb közösségi szórakoztató épület.

Nyúlványos (nyeles telek): olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.

Rekultivációs terv: hulladéklerakók, tájsebek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő felszámolására, tájba illesztésére és további hasznosítására vonatkozó dokumentáció, amelyet a területileg illetékes hatóságok számára kell benyújtani.

Rendezett telek: rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás,)

Szintterületi mutató: a telken elhelyezhető (elhelyezett) épület(ek) valamennyi szintjének összes bruttó alapterületének és a telek területének hányadosából képzett mutatószám.

Tájképvédelmi-tájéztétikai szakvélemény: Okleveles tájépítésszámológok által készített dokumentáció, mely szakmai szempontok értékelése alapján megállapítja, hogy az adott meglévő, vagy tervezett objektum tájéztétikai-tájképvédelmi szempontok alapján a tájban megtartható, illetve elhelyezhető-e. Amennyiben az objektum megtartható, a szakvéleménynek megalapozott szakmai szempontok alapján meg kell határozni, hogy milyen beavatkozások szükségesek a tájba illesztéshez, illetve a kedvezőtlen hatások milyen módon csökkenthetők.

Az értékelés, tájba illesztés fő szempontjai:

Helykiválasztás, formaválasztás, színválasztás, anyaghasználat, növényalkalmazás

Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el.

Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. (Építési tv. 2.§, 25. pont.)

A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.

Telken belüli kötelező telekhasználat: A kijelölt telekrészt az övezet előírásaitól függetlenül kizárólag a Szabályozási terven jelölt célra lehet felhasználni. (hk- házikert; sp - sportterület; park - zöldfelület, park; p - parkoló terület; E - erdőterület)

Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

2. SZ. MELLÉKLET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

/1/ Elővásárlási jog terheli a 0122/3 hrsz-ú ingatlant.

1.SZ. FÜGGELÉK
ÉPÜLET ELHELYEZÉS LEHETŐSÉGEI A BEÉPÍTÉSI MÓD FÜGGVÉNYÉBEN

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

Építési hely
 Épület

2. SZ. FÜGGELÉK RÉGÉSZETI TERÜLETEK

1. Fürged - Érmelléki-árok mente I.

A lelőhely megjelölése: római kori település.

Hrsz.: 0141; 0142.

A lelőhely veszélyeztetettsége: mezőgazdasági művelés (mélyszántás), földút javítása.

2. Fürged - Érmelléki-árok mente II.

A lelőhely megjelölése: őskori és római kori település, avar temető.

Hrsz.: 04/5-6; 0141; 0142.

A lelőhely veszélyeztetettsége: mezőgazdasági művelés (mélyszántás), erdőművelés (telepítés előtti földforgatás), földút javítása.

3. Fürged - Halastavak köze

A lelőhely megjelölése: középkori település.

Hrsz.: 0148.

A lelőhely veszélyeztetettsége: mezőgazdasági művelés (mélyszántás).

4. Fürged - Julianna-földek (Júlia-csapás)

A lelőhely megjelölése: római település.

Hrsz.: 0128/4; 0128/6.

A lelőhely veszélyeztetettsége: mezőgazdasági művelés (mélyszántás).

5. Fürged - Fürgedi-vízfolyás mente I.

A lelőhely megjelölése: őskori település.

Hrsz.: 0193.

A lelőhely veszélyeztetettsége: mezőgazdasági művelés (mélyszántás).

6. Fürged - Fürgedi-vízfolyás mente II.

A lelőhely megjelölése: római település.

Hrsz.: 0210; 0212/a.

A lelőhely veszélyeztetettsége: mezőgazdasági művelés (mélyszántás).

7. Fürged - Fürgedi-vízfolyás mente III.

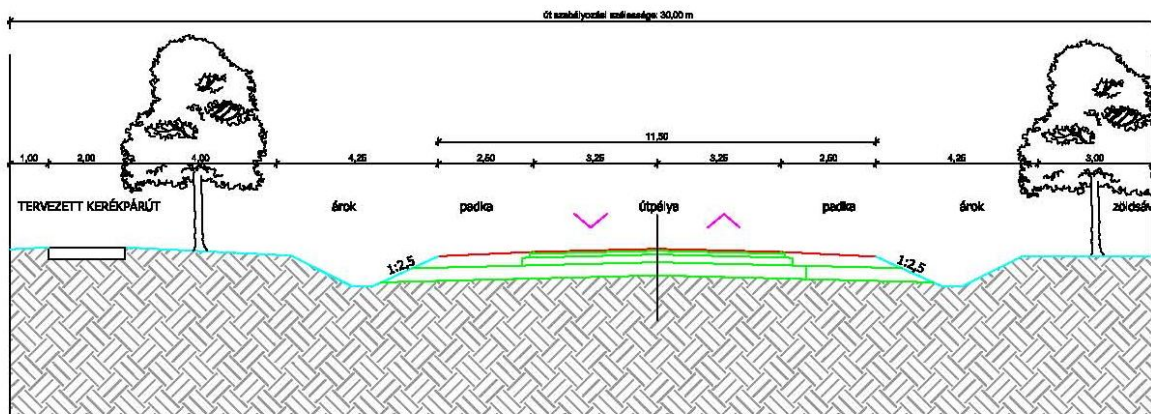
A lelőhely megjelölése: római település.

Hrsz.: 0184/1; 0186/6.

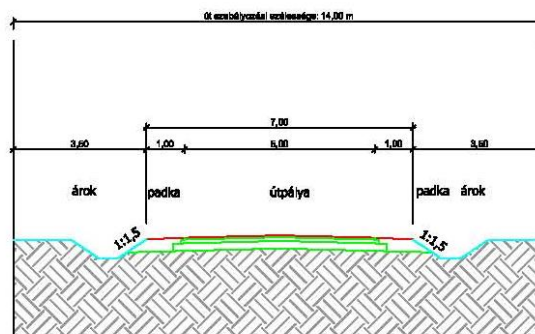
A lelőhely veszélyeztetettsége: mezőgazdasági művelés (mélyszántás).

3. SZ. FÜGGELÉK
MINTAKERESZTSZELVÉNYEK
M = 1:200

MINTAKERESZTSZELVÉNY (M1)
Nagyszokoly felé vezető út



MINTAKERESZTSZELVÉNY (M2)
Fornádpusztai út



Munkáltevő:  VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2063 Bolymár Bimbó u. 20. Tel.: 70-496-52-25, 20-413-8876			
BENEDEK Kft. 1038 Budapest, Sorompó u. 1.			
Tervező: FÜRGED TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 3. sz. Függelék			
Rajz neve: MINTAKERESZTSZELVÉNYEK		Méretarány: M = 1: 200	Rajz száma: MK 1
Ügyvezető: Park Tünde TT1 12-013002	Vezető településvezető levezető: Nagy Szabolcs MK02 13-11270 K1#1	Dátum: 2008. január	

Készült az állami alapadatok felhasználásával

4. SZ. FÜGGELÉK

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM -HELYI VÉDELEM

/1/ Helyi védett épületek, építmények

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Ifjúság utca 12.	51	Lakóház
2.	Ifjúság u. 43.	103	Lakóház
3.	Petőfi Sándor utca 2.	107	Lakóház
4.	Kossuth L. u.	316	Posta
5.	Kossuth L. u.	316	Víztorony
6.	Kossuth L. u.	316	Könyvtár
7.	Kossuth L. u.	317	Templom
8.	Kossuth L. u.	320	Kultúrház
9.	Kossuth L. u. 24	193/4,194,7	Gazdasági épület

5. SZ. FÜGGELÉK KÖZMŰVEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

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

1) Vízellátás - tűzvédelem

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- D 300 mm-ig 3,0 m
- D 301-700 mm-ig 5,0 m.

2) Szennyvízelvezetés

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

3) Csapadékvíz elvezetés

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) Gázvezeték hálózatok

A biztonsági övezet:

- Nagyközépnomású hálózatoknál: 5,0 - 5,0 m
- Középnomású hálózatoknál: 4,0 - 4,0 m
- Gáznyomás-szabályozó berendezésnél: 10,0x10,0 m-es terület.

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

Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot és az egyéb közművezetésektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.

5) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve külterületen 2,5- 2,5 m
belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 - 1,25 m távolságig terjed.

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

Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve 0,5 - 0,5 m távolságig terjed.

Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mért 1,0-1,0 m távolságig terjed.

A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranzformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet. az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve 5,0 m.

6) Távközlési - hálózatok

Föld feletti távközlési légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

6. SZ. FÜGGELÉK ÉPÍTÉSÜGYI JOGSZABÁLYOK

1. Alapvető előírások

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

2. Tervtanácsok, főépítészek, tervpályázat

- 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet a település rendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról
- 40/1999. (IV. 23.) FVM rendelet a területrendezési, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról
- 9/1998. (IV. 3.) KTM rendelet az önkormányzati főépítési tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályairól és feltételeiről
- 21/1992.(XII.4.) KTM rendelet a területi főépítészekről
- 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárások részletes szabályairól

3. Építésügyi hatósági eljárás

3.1. Általános eljárási szabályok

- 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.)
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékről
- 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról (Közigazgatási perek: 324.§-340.§)
- 1999. évi LXIX. törvény a szabálysértésekről
- 218/1999. (XII. 28.) Korm. rendelet az egyes szabálysértésekről (X. Fejezet Építésügyi szabálysértések 136.§-140.§)
- 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet az országos tűzvédelmi szabályzat kiadásáról (OTSZ)
- 9/2008.(II.22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról (hatálybalépés: 2008.május 20.!)

3.2. Építésügyi hatósági eljárások

- 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről
- 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet - az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról - 2. sz. melléklete: az építésügyi hatósági eljárásokban közreműködő szakhatóságok és közművek
- 47/1998.(X.15.) Budapest főváros közgyűlésének rendelete a budapesti városrendezési és keretszabályzatról (BVKSZ)
- 3/1998. (II. 11.) KTM rendelet telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről
- 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
- 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
- 255/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az építésügy körébe tartozó egyes hatósági nyilvántartásokról
- 181/1999. (XII. 13.) Korm. rendelet az építésügyi-műszaki dokumentációk megőrzéséről és hasznosításáról

- 5/2000.(II.11.) FVM rendelet a területfejlesztési koncepciók, programok és a területrendezési tervek nyilvántartásáról, továbbá az építésügyi műszaki dokumentációk megőrzésének és hasznosításának részletes szabályairól
- 113/1998. (VI. 10.) Korm. rendelet a felvonók és a mozgólépcsők építésügyi hatósági engedélyezéséről, üzemeltetéséről, ellenőrzéséről és az ellenőrökről
- 40/2002. (III. 21.) Korm. rendelet a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól
- 91/2003. (XII. 16.) GKM rendelet az országos közutak építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásáról és az eljárással összefüggő szakmai vizsgálatról
- 27/2006. (V. 5.) GKM rendelet az autógáz töltőállomások építési munkáiról és építésügyi hatósági eljárásairól

3.3. Környezeti hatásvizsgálat,

- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról

4. Építészeti értékvédelem, műemlékvédelem

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 224/1997. (XII. 8.) Korm. rendelet az ideiglenes műemléki védelem megszűnésével kapcsolatos kártalanításról
- 308/206.(XII.23.) Korm. rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról
- 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról
- 47/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építésügyi és a műemlékvédelmi hatósági ellenőrzés a részletes szakmai szabályairól
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról
- 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról
- 6/1999. (III. 31.) NKÖM rendelet a Világörökség Magyar Nemzeti Bizottságáról
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról
- 7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet a Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról
- 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól

5. Földügyi szakigazgatás

- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel
- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 2007. évi CXXIX törvény a termőföld védelméről
- 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről
- 41/2002. (V. 14.)FVM rendelet egyes, a számítógépes adatbázisból történő lekérdezés útján szolgáltatható ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díjáról és az adatátviteli vonalon történő adatszolgáltatásról

6. Természetvédelem, környezetvédelem

- 21/1970 (VI.21.) Korm. rendelet a fák védelméről
- 2/1976 (I.16.) ÉVM rendelet a tanácsi szervek kezelésében levő közhasználatú zöldterületek fenntartásáról és használatáról
- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról

- 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 219/2004. kormányrendelet a felszín alatti vizek védelméről

7. Közművesítés

- 123/1997 (VII.18) Korm rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről