

SÁRISÁP ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA /SÉSZ/

18/2006 (IX.27.) számú önkormányzati rendelet



Sárisszentivány, 2006. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya és alkalmazása	1. §
Szabályozási elemek	2. §
Közterület-alakítási Terv /KAT/	3. §
Kötelező Elvi Engedély /KELEN/	4. §
Az építés általános feltételei	5. §
A telekalakítás általános szabályai	6. §
Épületek, építmények elhelyezése	7. §
A község közigazgatási határának és belterületi határának módosítása	8. §

II. FEJEZET

A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA.....	9. §
---------------------------------------	------

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre szánt terület növekedése	10. §
Épületek, építmények elhelyezése lakóterületek övezeteiben és településközpont vegyes terület övezeteiben.....	11. §
A lakóterületek övezeteinek sajátos előírásai.....	12. §
Településközpont vegyes terület övezetei (Vt) /TV/.....	13. §
Gazdasági területek	
Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató terület övezetei	14. §
Kereskedelmi, gazdasági övezetek (Gksz) /KG/.....	15. §
Ipari gazdasági terület általános előírásai (Gip) /IP/.....	16. §
Ipari területek övezetei	17. §
Különleges területek	18. §
Temetőterület és övezet (Kte).....	19. §
Sport célú különleges terület (Ksp) /ZR/.....	20. §
Bányaterület (Kb) /B/.....	21. §

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek	22. §
Közlekedési területek övezetei (KÖu, Köz).....	23. §
Közműterületek, közműlétesítmények övezete (Kü, Kszv).....	24. §
Zöldterületek	
Közparkok, közkertek (Zkp, Zkk, Zkpm, Zkpt)/KP/.....	25. §
Rekreációs zöldterületek és övezetek (Zre; Zsp).....	26. §
Erdőterület és E, Ek, Ev, Er övezet	27. §
Mezőgazdasági területek és övezetek	28. §
Egyéb területek	
A vízmedrek és a vízgazdálkodási övezetek (V) /VT/.....	29. §

V. FEJEZET

Környezetalakítási és védelmi előírások	30. §
Levegőtisztaság-védelem	
Vízminőség-védelem	
Talajvédelem, partfalvédelem, hulladék-elhelyezés	
Táj- és természetvédelem, zöldfelületek védelme	
Települési környezet védelme	
Építészeti érték és régészeti védelem	31. §
Egyéb rendelkezések	32. §
Záró rendelkezés	33. §

Szöveges melléklet:

1.sz. melléklet: Fogalom meghatározás

Rajzi melléklek:

2.sz. melléklet:	Község-Központ-rekreációs tó	SZ-2/M1	<i>M=1:4.000</i>
3. sz. melléklet:	Nagytelkes lakóterület	SZ-2/M2	<i>M=1:2.000</i>
4. sz. melléklet:	Tanyás terület	SZ-2/M3	<i>M=1:4.000</i>
5.sz. melléklet:	Handlova park	SZ-2/M4	<i>M=1:2.000</i>
6.sz. melléklet:	Szőlőhegy u. belter-határ korr.	SZ-2/M5	<i>M=1:2.000</i>
7. sz melléklet:	Közigazgatási határ-korrekción	SZ-2/M6	<i>M=1:4.000</i>

Függelék:

F-1: Kulturális örökségvédelem és a természeti értékek védelme

F-1/A: Épített értékek

F-2/B: Régészeti és természeti értékvédelem

F-2: Natura 2000 területek

F-3: Út mintakeresztszelvények

F-4: Közterületi fásításra javasolt fajok

SÁRISÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐTESTÜLET

.../2006 (.....) számú önkormányzati rendelete

SÁRISÁP ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Sárisáp Község Önkormányzati Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16.§(1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§ (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) és egyéb jogszabályok rendelkezéseinek, valamint Sárisáp településszerkezeti tervének figyelembe vételével megállapítja Sárisáp Építési Szabályzatát (továbbiakban: SÉSZ) és annak kötelező alkalmazását elrendeli.

I. FEJEZET**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A rendelet hatálya és alkalmazása****1.§**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Sárisáp Község teljes közigazgatási területére (a továbbiakban a terület).
- (2) A területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A területen építési munkát végezni, és ezekre hatósági engedélyt kérni csak az OTÉK és az egyéb általános érvényű jogszabályi előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (4) A helyi építési szabályzatot és annak mellékletét képező szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek**2.§**

- (1) A településrendezési eszközök egységes rendszert alkotnak, melynek elemei a következők:
 - Sárisáp Építési Szabályzata valamint annak rajzi és szöveges mellékletei,
 - Közterület Alakítási Terv /KAT/
 - Kötelező Elvi Engedélyezési terv /KELEN/
- (2) a) A szabályozási tervben, illetve építési szabályzatban alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:
 - a kialakult és a tervezett szabályozási vonal, közterületi telekhatár
 - a területfelhasználási egység határa,
 - az építési övezet és az övezet határa (kivéve a 2.§(3) esetei),
 - az övezeti jellemzők: a beépítési mód, a beépítés mértéke, a megengedett építmény, illetve építményrész –magasság, a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekméret (terület, szélesség), a kötelező zöldfelület legkisebb mértéke,
 - a terepszint alatti beépítés szabályai,
 - az építési hely telekhatárhoz viszonyított helyzete,
 - beültetési kötelezettség, kötelező fásítás,
 - egyéb sajátos építési követelmények.
- b) A kötelező elemek módosítása a jelen rendelet és rajzi melléklete, a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

- (3) a) Építési övezet, illetve övezet határa –szabályozási terv módosítása nélkül- csak telekhatár-korrekciónál változhat –elvi telekalakítási terv alapján- a kialakuló tényleges telekhatárra.
b) A rendelet jóváhagyásának időpontjában, a földhivatali nyilvántartásban meglévő állapotot alapul véve, telekhatár-korrekciónál az érintett telkek összterületének legfeljebb 5%-ig, illetve a határvonal max. 6m-es elmozdításáig kérhető egy alkalommal.
- (4) Azokon a területeken, ahol a terület használata, vagy az építési övezete, illetve övezete a szabályozási terv szerint megváltozik, a telekalakítás és az építés csak a változásnak megfelelően kérhető.
- (5) Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban épült épületek bővítése, átalakítása esetében is alkalmazni kell. Azokat az épületeket, amelyek nem felelnek meg a jelen SÉSZ és a Szabályozási Tervek rendelkezéseinek, nem lehet bővíteni; elbontás után csak az előírások figyelembe vételével lehet újraépíteni.

Közterület-Alakítási Terv /KAT/

3. §

- (1) Közterület-alakítási tervet (a továbbiakban: KAT) kell készíteni a Képviselő-testület határozata alapján a jogszabályok keretei között a településszerkezeti, forgalomtechnikailag vagy településképi szempontból együtt kezelendő szabályozási vonalak közötti területekre, a közterületek: kialakítása, felújítása, átalakítása esetén.
- (2) A KAT készítését a főépítész javaslata alapján a Képviselőtestület rendeli el, s elkészítése után azt rendelettel fogadja el.
- (3) A KAT-ra alapozott szakági építési engedély-kérelemhez csatolni kell az elfogadó képviselőtestületi határozat mellé az illetékes tervtanács, vagy a főépítész véleményét.
- (4) A KAT helyszínrajzának méretaránya minimum M=1:500 léptékű kell, hogy legyen.
- (5) A KAT részeként közlekedési, közmű- és vízrendezési tervvel összehangolt kertépítészeti tervet kell készíteni. A forgalomtechnikai megoldás figyelembe vételével a tervben rögzíteni kell:
 - (a) helyszínrajzi kialakítást, magassági méreteket, keresztmetszeteket,
 - (b) a gépjármű és a gyalogos, a kerékpáros közlekedés felületeit, anyaghasználatát, burkolati terveit,
 - (c) a parkolás rendjét,
 - (d) a településképi megjelenés követelményeit,
 - (e) a behajtók, személy-bejárók felületeit,
 - (f) az „utcabútorokat” és az egyéb közterületi berendezéseket,
 - (g) a köz- és díszvilágítás megoldását,
 - (h) a közműkiváltások és a létesítendő közművek, a felszíni vízelvezetés terveit,
 - (i) a közlekedési zöldterületek, zöldsávok kertépítészeti terveit.
- (6) A közterület-alakítást, felújítást a környező beépítés és építési lehetőséggel összhangban kell megtervezni és megvalósítani, melynek során az akadálymentes használatot biztosítani kell.
- (7) Vendéglátó terasz szomszédos, vagy más épület elé KAT alapján és csak akkor telepíthető,
 - ha az érintett épületek földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítése biztosított és
 - a szomszédos ingatlan tulajdonosa ehhez tulajdonosi hozzájárulását adta, továbbá
 - az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

- (8) Vendéglátó teraszok üvegezett, zárt módon nem létesíthetők, az épület színezésével összhangban lévő vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetők.
- (9) A közvilágítási oszlopok, a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor, az egyes utcaszakaszokon, a köztereken, közparkokban azonos kivitelűek legyenek.

Kötelező Elvi Engedélyezési terv /KELEN/

4. §

- (1) A településkép kedvezőbb alakítása, a település egységes arculatának biztosítása, az épület/építmény és környezetének zavartalan és biztonságos használata érdekében – a főépítész közreműködésével – a Szabályzat keretei között a (2) bekezdésben említett esetekben az Elvi Építési Engedély a vonatkozó jogszabály előírásain túl a helyi sajátosságokra tekintettel meghatározza:
 - a) a kialakítható telek alakját,
 - b) az épület/építmény elhelyezését az építési helyen belül,
 - c) a nem lakóterületi telken elhelyezhető építmények számát és a létesítés ütemezését,
 - d) az felszín-, illetve az épület aláépítés módját,
 - e) a környezethez való csatlakozás, illetve környező beépítéshez történő illeszkedés módját,
 - f) az építmény tömeg - és homlokzatképzését, a tömör és az áttört homlokzat-, illetve kerítésfelületek arányát,
 - g) a szintszámot és szintmagasságot,
 - h) a jellemző homlokzati- és fedési anyagokat,
 - i) a színezést,
 - j) a telken belüli zöldfelületek, a kerti építmények kialakítását, a növénytelepítést.
- (2) Az építésengedélyezési eljárás keretében, az építési engedélyt megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni az alábbi esetekben:
 - a) ha a Szabályzat az adott helyen ezt előírja,
 - b) védett természeti területen álló beépítés, átalakítás esetén,
 - c) védett építészeti érték átalakítása (bővítés, részleges bontás) esetén,
 - d) a helyi védelemben részesülő épületek, területek esetében,
 - e) olyan új beépítésnél, illetve a meglévő beépítés olyan átalakításánál, amelynél a beépítés eltér az övezetben meghatározott jellemző beépítési módtól,
 - f) közterületi, közterülettel határos támfal-létesítmény építése, bontása, átalakítása esetén,
 - g) közterület alá nyúló építményrész építése, átalakítása esetén,
 - h) olyan telek beépítésénél, ahol a telekterület több mint 30 %-án a lejtés meghaladja a 25 %-ot,
 - i) lakóterületen, ha a rajta elhelyezni kívánt lakóépület bruttó alapterülete meghaladja a 200m²-t, illetve az egyéb célú épület bruttó alapterülete meghaladja a 300 m²-t,
 - j) településközponti vegyes terület övezeteiben, ha a meglévő beépítettség mértékét 50%-nál (beleértve a bontás és újraépítés mértékét is, szint-területre vetítetten) nagyobb hányadban kívánják növelni, vagy legalább az 50%-ot elérő újra-beépülés esete áll fenn,
 - k) minden beépítésre szánt területen, ha a telek alapterülete meghaladja 5000 m²-t,
 - l) minden nem ipari-gazdasági területen, ha az új beépítés, illetve épületbővítés meghaladja:
 - az 500 m²-bruttó alapterületet, vagy
 - a pince és tetőtéri szint nélküli 2 építményszintet, vagy
 - az egy homlokzatra vetített 7,5 m-es építménymagasságot,

- m) bármely telken kettőnél több főépület elhelyezése esetén,
- n) 45•-nál nagyobb lejtésű, illetve dongás, kupolás magas tető (20%-ot meghaladó tetőrész) létesítése esetén,
- o) részben, vagy egészben földborítású „geo-ház” építési igénye során.

Az építés általános feltételei

5. §

- (1) Építési tevékenység csak rendezett telek, azaz a szükséges építési-telek- és azt kiszolgáló úttelek kialakítása és a végrehajtott szükséges vízrendezés esetén kezdhető meg.
- (2) 25%-os lejtést meghaladó területen partfal-omlás megakadályozását követően végezhető építési tevékenység.
- (3) a) A keletkező szennyvizek a területen nem szikkaszthatók.
b) A telket érintő szennyvízelvezető hálózat kiépítése után tilos bármilyen szennyvíztároló, vagy közmű-pótló berendezés létesítése, a telken építési tevékenység csak a hálózatra történő rákötés után végezhető.
- (4) A beépítésre szánt területen az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes övezetek részletes előírásai tartalmazzák
- (5) Telkekhez rendelt zöldfelület kialakításánál a cserjék a telekhatárokhoz **50 cm**-nél közelebb, fák az oldal- és hátsó kerthez **2 m**-nél közelebb nem telepíthetők, az előkertben a közterületi telekhatártól legalább 1 m-re ültetendők.
- (6) Kerítés helye általános esetben a közterületi határon van. A közterületi határvonaltól a telken belülré helyezendő a kerítés, ha a telket kiszolgáló közút szélessége nem éri el minimálisan előírt szélességet, illetve, ha a környezethez való illeszkedés azt indokolja.
- (7) Közterület felőli kerítés, valamint minden egyéb **1,2 m**-nél magasabb, **50 %-ot** meghaladóan lábazatos, vagy tömör kerítés elhelyezéséhez – a kerítés helyére és az ingatlan nagyságára tekintet nélkül – az I. fokú építési hatóság engedélyét kell kérni.
- (8) Pincék építésének, fenntartásának feltételei.
 - a) A védelemre jelölt pincék felújítása, használat-váltása, rajta bármilyen építési tevékenység végzése csak elvi építési engedélyben tisztázott feltételek mellett lehetséges.
 - b) Terepszint alá pince csak saját telken belül építhető, bővíthető, az alábbiak figyelembe vételével:
 - a szomszédos telekhatárt csak az oldalhatáros beépítésű telekhatáron közelítheti meg,
 - a közterületi telekhatárt legfeljebb 3m-es közelségben érheti el, közterületről nyíló új pince nem létesíthető,
 - hátsó telekhatárt -ha az nem közterületi- elérheti a pince határfala.
 - b) Meglévő pincék telekjogi rendezését követően a nyilvántartás nélküli pincék megszüntetendők, tömedékelendők.
 - c) Idegen, vagy közterület alá nyúló biztosítás (belső megerősítés, illetve bejutás megakadályozása) nélküli pincék felszámolandók.
 - d) Nem saját telken lévő pince az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzendő az érintett tulajdonos hozzájárulásával.
 - e) Közterületen megjelenő pinceszellőzők kialakítása a közterület-használatot nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.

- f) Temető kerítésétől számított 30 méteren belüli pince nem létesülhet, meglévők felszámolandók.
- g) Önálló, lakótelekhez, vagy gazdasági telekhez nem kapcsolódó pince kizárólag bor-, és terménytárolás céljára, mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan hasznosítható, illetve létesíthető.
- h) Közterületről nyíló, illetve onnan látható, nem lakóépülethez kapcsolódó pince bejárata/ajtaja csak fa-, vagy felületkezelt fémlemez burkolatú lehet.
- i) Belterületi, illetve a belterületi határ 100m-es körzetében lévő pince ivóvízzel történő ellátása, csak a szennyvízhálózatra történő egyidejű rákötése esetén lehetséges.
- (9) A hatósági engedélyhez kötött munkákon túl (az illetékes tervtanácsi/főépítészai véleménnyel rendelkező) építési engedély alapján végezhető az alábbi munkák:
- Valamennyi önálló tartószerkezettel rendelkező 1m^2 -t meghaladó hirdető berendezés létesítése, átalakítása.
 - 2m^2 -nél nagyobb felületű, illetve $1,0\text{m}$ vetületi hosszát meghaladó közterületről látható cégér, felirat építményen való elhelyezése.
 - A telek közterületről látható részén, vagy közterületen 2m^2 -t meghaladó kirakatszekrény, vagy közhasználat előtt megnyitott területen létesülő 4m^2 -t meghaladó kiugrású védőtető, elötető és kinyitott állapotban e méretet elérő ernyőszerkezet építése, elhelyezése, átalakítása, bővítése.
 - A települési főút, gyűjtőút mellett álló építmények, építményrészek közterületről látható felületének megváltoztatása, burkolása, színezése, állandó- azaz rendszeres díszkivilágítással való megjelenítése.
 - Közterületről látható terepfelzínen megjelenő gáz-, illetve egyéb tartály, épületen vagy önállóan megjelenő bármilyen gépészeti vagy technológiai berendezés, felépítmény, különösen: a szerelt kémény létesítése.
 - $3,0\text{m}$ -nél magasabb önálló zászlórúd létesítése.
 - Bármilyen közterületről látható emléktábla létesítése.

A telekalakítás általános szabályai

6. §

- (1) a) Jelen szabályzatnak megfelelő a telekrendezés (-osztás, -határrendezés, -összevonás) ha az osztás utáni telekméret az övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret értékét eléri, valamint az osztás után kialakuló telkeknél „zárvány területrészek” nem maradnak, a visszamaradó építési telken beépítettség mértéke nem haladja meg az övezetre meghatározott mértéket.
- b) A meglévő, előírtnál kisebb telkek területe kizárólag közterületi korrekció, vagy egyéb közérdek okán csökkenthető, vagy ha a rendezés az előírásoknak megfelelő állapotok létrehozására irányul.
- (2) Szabályozási vonallal érintett telkek esetében az építés, vagy rendeltetési mód változás engedélyezését megelőzően kötelező a telket a szabályozási terv szerint kialakítani.
- (3) Az új közlekedési közterületek határvonala elmozdítható a szabályozási terv módosításának szükségessége nélkül, a 2.§ (3) bekezdésben meghatározott mértékig, ha ezt: a terepadottságok, a domborzati viszonyok, a talajmechanikai állapotok az útépítési engedélyezési tervek készítése indokoltá, valamint a telekalakítási terv által pontosított telekhatárok azt szükségessé teszik.

- (4) Beépítésre szánt területen az 5% feletti lejtésű területeken telekalakítás csak akkor jöhet létre, ha a területhasználat és az építési tevékenység a telekalakítás utáni telkeken az erózió- és talajvédelem előírásainak megfelelő.
- (5) Lakóterületen a telekosztás, vagy telekegyesítés esetén a közút felőli telekszélesség legfeljebb **40m** lehet.
- (6) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális telekméreteket tartandók be:
 - Lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen
min. **8m**, ha legfeljebb **6db** lakást szolgál ki,
min. **10m**, ha legfeljebb **12 db** lakást szolgál ki,
min. **12m**, ha 12-nél **több** lakást szolgál ki.
 - Gazdasági területen a magánút min. **10m** lehet egy telek kiszolgálása esetén,
min. **12m** lehet, ha legfeljebb **4db** telket szolgál ki,
min. **14m** lehet, ha legfeljebb **8 db** telket szolgál ki,
min. **16m** lehet, ha 8db-nál **több** gazdasági telket szolgál ki.
- (7) A külterületen létesülő magánút a belterületi magánút kialakítás feltételei szerint létesíthető.
- (8) Nyúlványos telek csak elvi telekalakítási terv alapján jöhet létre, ahol az építési telek nyúlványa
 - lakótelek esetén legalább **4 méter** széles és legfeljebb **50m** hosszú legyen,
 - ipari és kereskedelmi gazdasági, illetve vegyes területen legalább **8 méter** széles és max. **50m** hosszú legyen,
 - mezőgazdasági, illetve a beépítésre nem szánt területeken a kialakuló teleknyúlvány minimum **4m** széles és legfeljebb **100m** hosszú legyen.

Épületek, építmények elhelyezése

7. §

- (1) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik csak abban az esetben helyezhetők el a kialakult szerkezetű településrészekben, ha a rendelkezésre álló közterületen hely hiányában azok nem helyezhető el.
- (2) Az OTÉK 32. § 2. 3. 5. pontjában meghatározott létesítmények közterületeken, közkertekben helyezhetők el. Az OTÉK 32. § 4. pontban meghatározott műtárgyak önkormányzati és állami telkeken létesíthetők.
- (3) Szabadon álló beépítési módnál a kötelezően betartandó minimális oldalkert a kedvezőtlen tájolás felől tartandó meg.
- (4) 3,5t önsúlyú, vagy annál nehezebb járművek lakótelken, valamint a településközpont vegyes területen nem tárolhatók, épületek számukra nem létesíthetők.
- (5) a) A telkeken belül a természetes lejtési viszonyok megőrzendők.
b) Az épületek elhelyezésekor, illetve a terep alakításakor a terepbevágás/feltöltés az alábbiak szerint történhet:
 - **1,5m**-nél magasabb új támfal csak teraszozva,
 - a támfallépcsők közötti távolság legalább **1,0 m** legyen, növényvel betelepítetten,
 - csak a kialakult partfalak rendezésénél engedélyezhető a **1,5 m**-t meghaladó, szintmagasságú támfal építése,
 - rézsű legfeljebb **1:1** meredekségű, vagy enyhébb lejtésű lehet,
 - az eredeti terephez képest max. **1,5m**-es feltöltés alakítható ki.

- (6) a) Az **5-12%** közötti lejtésű terep esetén az építési engedély részét kell képezze:
- a szintvonalas geodéziai felmérés,
 - tereprendezési-, szükség esetén partfalvédelmi terv és kertépítészeti terv.
- b) A **12%-ot** meghaladó lejtésű terep esetén az építési engedély részét kell képezze:
- a szintvonalas geodéziai felmérés,
 - a részletes talajmechanikai szakvélemény,
 - tereprendezési-, szükség esetén partfalvédelmi terv és kertépítészeti terv.
- (7) Támfalak, támfalépítmények;
- a) Új támfalépítmény építését – a környezethez igazodás érdekében – az építésügyi hatóság a meglévő kerítés, támfal, illetve támfallétesítmény látványának átalakításához kötheti.
- b) A támfalak anyaghasználatánál a természetes anyagok előtérbe helyezendők, látszó beton felület csak növényvel takartan, vagy egyéb burkoló anyaggal kombináltan alkalmazható,
- c) Közterületi telekhatáron, illetve attól számított 5 méteres előkertben a támfal-
létesítmények kapuzatának száma 2-nél több nem lehet telkenként.
- d) A támfalak tetején a lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.
- e) Támfal létesítése során a meglévő értékes növényzet megóvását elsődlegesnek kell tekinteni.
- (8) A partfalomlás-veszélyes területnek számítanak a támfalbiztosítás nélküli **2,0m** magas és **70°** meredekséget meghaladó terepbevágások, az ilyen bevágással rendelkező telken minden terepmunka engedély köteles.
- (9) Meglévő bevágások megerősítését, védelmét úgy kell biztosítani, hogy a szomszédos ingatlanok állékonysága ne kerüljön veszélybe.
- (10) Új bevágás létesítésénél, illetve a már létező bevágások bővítésénél a létrejövő új partfalfelületek a közterületeket **3,0 m**-nél jobban nem közelíthetik meg.
- (11) Szabályozási terv alapján helyezhető el, illetve építhető:
- önálló **4m**-t meghaladó magasságú antenna és antennatartó építmény (torony)
 - vízmű-gépház, gáznyomás-szabályozó,
 - több ingatlant kiszolgáló közműpótló berendezés,
 - záportároló, az **500m²**-t meghaladó vízfelületet eredményező természetes, vagy mesterséges tó/medence,
 - hulladékudvar, út-fenntartáshoz szükséges hintőanyag tároló telep,
 - 100db-nál több gépjármű befogadására szolgáló parkoló.
- (12) Önálló antenna és antennatartó építmények (toronyok) a **4m** magasságot meghaladóak nem helyezhetők el
- a Fő utca, a Malom utca mentén, valamint a Handlova park körüli **100m**-es sávban,
 - a tervezett rekreációs zöldterületeken,
 - a belterületi domboldalakon, és magaslatokon,
 - a helyi természetvédelemre javasolt területeken.
- (13) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (14) Felszíni vizek természetközeli állapotú part menti védőövezetei külterületen:

- a) A vízfolyások természet közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles vízvédelmi védőövezet, a tavak természetközeli állapotú külterületi partján a telekhatártól mért 100 m széles vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát).
- b) A tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partéltől mért, szabadon járható legalább 6m széles fenntartósáv biztosítandó

A község közigazgatási határának és belterületi határának módosítása

8. §

- (1) A község területe kül- és belterületre tagolódik, a tervezett és meglévő kül- és belterületi határvonalakat szabályozási tervek tartalmazzák.
- (2) A község északi, Annavölgy községgel közös közigazgatási határa a szabályozási terven jelöltek szerint változhat.
- (3) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek közül csak azok a telkek csatolhatók a belterülethez, amelyek a településszerkezeti terven és a szabályozási terven a tervezett belterületi határon belül helyezkednek el.
- (4) A belterületbe vonásról, annak időszerűsége esetén, a tulajdonosok kérésére a Képviselő-testület a szabályozási terv szerint külön határozatban rendelkezik
- (5) Belterületbe vonni területet a meglévő belterülethez csatlakozóan, csak ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően, a jogszabályokban előírt ingatlan nyilvántartási eljárásoknak megfelelően lehet.
- (6) Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, (telkeket átminősíteni), s azt belterületbe venni csak az út és közműépítés feltételeinek tisztázása után lehet.

II. FEJEZET

A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

9. §

- (1) A Község **beépítésre szánt** területeinek építési övezetei az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők:

		2006 évi jelölés /szintter.sűrűség/	2000.évi terven szereplő jelölés
a) lakó	- kisvárosi jellegű lakóövezet	Lk-1-6 /1,5/	KL
	- kertvárosias lakóövezet	Lke-1-7 /0,6/	KEL
	- falusias laza beépítésű lakóövezet,	Lf-1-4 /0,5/	FL
b) vegyes	- településközponti vegyes övezet,	Vt-1-3 /1,5/	TV
	- központi vegyes övezet	Vk /1,5/	KV
c) gazdasági	- kereskedelmi, szolgáltató gazd.övezet.	Gksz-1-3 /1,5/	KG
	- egyéb ipari gazdasági övezet	Gip-1-3 /1,2/	IG
e) különleges	- temető övezete	Kte /0,1/	TEM
	- sport célú különleges terület övezetei	Ksp-1-3 /0,1/	ZR
	- rekreációs terület övezete	Kre /0,3/	ZR
	- kvarcbánya terület övezete	Kb	B

- (2) A Község **beépítésre nem szánt** területei a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők lehetnek:
- | | | | |
|----|--|---------------------------|----------------|
| a) | közlekedési és közmű övezetek, | Köu, Köz | Kö |
| | –országos mellékút (1121összekötő út), egyéb utak, parkolók, közlekedési területhez tartozó zöldfelület. | | |
| | –közműterületek övezetei: | Kü | Kü |
| | /víztározó, gázfogadó, nyomásszabályozók/, | | |
| | - szennyvíztisztító: | Kszv | Kü |
| b) | zöldterületek: - közkertek, parkok övezetei: | Zkp,Zkk, | KP, KPm |
| | játszó és pihenő kertek, Kálvária kertje, műemléki templom kertje, történelmi közpark. | ZkpM, ZkpT | KPk, |
| | - Sport célú rekr. zöldterület övezete | Zsp | ZR |
| c) | erdőterületek: | | |
| | - általános, turisztikai erdők övezete | E | E |
| | - védelmi jellegű erdők övezete | Ev | Ev |
| | - rekultivációval összekapcs. véderdő | | ER |
| d) | mezőgazdasági területek: | | |
| | - “tanyás” övezet | Ma-t | MT |
| | - általános mezőgazdasági övezet | Ma-1-2 | M1-2 |
| | - védendő természeti terület övezete | Ma-vt | Mvt |
| | - kiskertes övezet | Mk-1- 2 | M3-4 |
| e) | egyéb területek, vízgazdálkodással kapcsolatos területek: | | |
| | patakok és állóvizek medre, partja | V | VT |
| | | 2006 évi | 2000.évi |
| | | terveken szereplő jelölés | |

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre szánt terület növekedése

10. §

- (1) A meglévő belterületi beépítésre szánt területeken kívül a szerkezeti terven ábrázoltak szerint beépítésre szánt területté válnak az alábbi helyrajzi számú területek:
- lakóterület céljára: 02/3, 02/8, 8302, 8304, 8305, 8306, 8307, 8308, 8309, 8310, 0293, 8267/1, 8267/2, 8270, 8272, 8273, 8274, 8275, 8277, 8278, 8279, 8281, 0325/1, 0325/6-14, 07/17-19, 0363/7Hrsz-ú telek egy része,
02/2, 02/4-7, 0325/18, 0328, 0329/1-19, 0331/3-13, 0331/24, 0331/26, 0334/1-30, 0336/1-28, 0338/1-33Hrsz-ú telek,
 - kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület céljára:
032Hrsz-ú telek egy része,
029/4Hrsz-ú telek,
 - különleges terület céljára: 0303/6Hrsz-ú telek; 933-90; 991; 992rész, 993-95, 996rész; 997-998; 1009-1011rész; 1013-14;
- (2) Beépítésre szánt területté alakítani csak a meglévő belterülethez csatlakozóan, csak ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően, a jogszabályokban előírt ingatlan nyilvántartási eljárásoknak megfelelően lehet.

**Épületek, építmények elhelyezése lakóterületek övezeteiben és
településközpont vegyes terület övezeteiben**

11. §

- (1) A telkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye, de a rendelet meghozatalának idején már meglévő telkek esetében a beépíthető legkisebb telekterület 200m^2 -nél kisebb nem lehet és a **12 m-nél** keskenyebb telek kialakult esetben sem építhető be.
- (2) A telekosztással kialakítható telek legkisebb mérete min. **18,0 m** legyen, területe az övezetre meghatározott mértéket érje el.
- (3) a) Az építési övezetekben meghatározott beépítési módtól a saroktelkeknél utcaképet formáló módon el lehet térni.
b) Az oldalhatáron álló beépítési mód a telekhatáron, vagy attól max. **1,0 m**-re való építést jelent.
c) Szabadon álló beépítési mód a telekhatártól min **3,0 m**-re való építést jelent. Ha az építménymagasság $6,0\text{ m}$ -nél nagyobb, a telekhatártól való távolság az építmény magasságnak legalább a fele. Kialakult állapotnál az illeszkedés elve szerint a két szomszédos telken álló épület között a tűztávolságot biztosítani kell.
- (4) Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit a kialakult állapothoz kell igazítani, ahol a szabályozási terv ábrázolja ott azt kell betartani.
- (5) Kialakult beépítés esetében az új főépület elhelyezésénél az előkert méretét a szomszédos 2-2 telek előkert méretéhez igazodóan kell meghatározni (építési engedélyben helyszínrajzon igazoltan).
- (6) Új beépítésű területen általános esetekben az előkert min. **6,0 m**. Ettől eltérni az utca felől lejtő, **10%**-nál nagyobb meredekségű terepadottság esetén legalább **3,0 m**-es előkert betartásáig lehet, valamint a tervlapon jelölt helyeken engedhető meg az eltérés.
- (7) Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete az övezetre előírt építménymagasságnál kisebb csak abban az esetben lehet, ha a tűzrendészeti szabályok azt lehetővé teszik, valamint a szomszédos épület építési lehetőségét nem korlátozza.
- (8) Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával lehetséges.
- (9) Meglévő épület elbontása esetén új épület az övezeti előírások szerint épülhet. Az elbontott épület helyére csak abban az esetben lehet építeni, ha az megfelel az előírásoknak, illetve a kialakult környezet más építési hely igénybevételét ellehetetlenítik.
- (10) Építési helyen belül a főépületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie, kivételt képeznek a terepadottságok miatt utcafronton elhelyezhető melléképületek. Ebben az esetben az építészet kialakítás a főépülettel megegyező legyen.
- (11) Állattartó épület lakótelken az utcafront felől nem alakítható ki. Vegyes területen állattartó épület nem létesíthető.
- (12) Melléképület az építési helyen belül az oldalkert mentén a főépülethez igazodva építhető, a min. **6,0 m**-es hátsókert megtartásával, illetve a telek utcafrontjától mérten legfeljebb **60,0 m** mélységig. Eltérő esetek az övezeti előírásokban, vagy a tervlapon szerepelnek.
- (13) A lakótelkek zöldfelületein **100m^2 -ként**, a vegyes terület övezetek zöldfelületein **200m^2 -ként** 1 db lombos fa telepítendő, mely a szomszédos telekhatártól legfeljebb 3 méterre

- ültethető.
- (14) A lakótelkeken a tervlapon jelölt a **házikert** területén sem épület, sem építmény nem helyezhető el. A házikertes terület a lakótelek beépítési százaléka számításánál a lakótelek összterületének **2000 m²-éig** vehető figyelembe.
- (15) **Pince**, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított terepszint alatti építmény a **közterületet** legfeljebb **3,0 m-re** közelítheti meg. A terepszint alatti építés az övezetben megengedett beépítési mértéket **15%-kal** haladhatja meg, kivéve, ahol ezt az övezeti előírások másként tartalmazzák.
- (16) Az épületek **építészeti kialakításánál** az alábbiak a mérvadók:
- Anyag használatban a hagyományos építőanyagok alkalmazandóak, ez alól kivétel a csarnok szerkezet.
 - Az épületek arányrendszere, tetőformálása a kialakult utcaképhez igazodó legyen.
 - Az utcára oromfalas (csonkakonty esetén is) megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. **10 m** lehet.
 - Kisvárosias lakóterületen Lk-1-től Lk-5-ig, az épületek traktus mélysége legfeljebb **7,5 m** lehet, kivéve a többlakásos csoportos beépítésnél.
 - Az épületek formálása csak magas tetővel történhet. A tető kialakítása általában utcára merőleges főgerincű nyeregtető legyen, a kialakult állapothoz alkalmazkodva kontyolt, oromfalas, vagy csonka konty megoldással. A tető hajlásszöge **35-45°** közötti lehet.
 - Az épületek színezésére csak a természetes színek alkalmazhatók, különösen a fehér, törtfehér, sárga, világos barna, és a pasztellszínek. Nem alkalmazható az élénk /5%-os szintelítettséget feletti/ piros, lila, kék és zöld színek.
 - A telken létesülő és utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedő anyaga azonos legyen.
 - A tető fedésére azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, nádtető nem alkalmazható.
 - Amennyiben a meglévő épület tetőfedő anyaga a tiltott anyagként felsoroltakkal megegyezik, az új épület fedésére azok nem alkalmazhatók. Az új épülethez igazodóan, ütemezetten a régi épület fedésanyaga lecserélendő.
 - Főépület valamennyi homlokzatán faburkolattal megjelenően, "faház" jelleggel nem létesíthető. Faburkolat az építmény össz-homlokzatának 60%-án lehetséges.
 - Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. A Fő utcán és a Malom utcában az utcai homlokzaton a tetőtérben erkély, terasz, zárterkély nem építhető.
- (17) a) Kerítés max. **2,0 m** magasságig tömör formában (kő, téglá, festett, vakolt falazott), valamint áttört tömör lábazatos kialakítással (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) készülhet.
- b) 1,2m-nél magasabb tömör kerítés közterület felől elvi építési engedély alapján kérhető.
- c) Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr alumínium-, fémlemez, bármilyen hullámlemez, cementlap és nyers beton felületű tömör fal nem lehet. A kerítés lezárásaként sérülést okozó anyag (szögesdrót, tört üveg) nem alkalmazható.

A lakóterületek övezeteinek sajátos előírásai

12. §

(1) A lakóterületek övezetiben az alábbi épületek és építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki.

a) **Kisvárosias lakóövezetekben** általában létesíthető:

- legfeljebb **1db lakóépület**, maximum **2db lakással**,
- a lakófunkciót kiegészítő **1db** melléképület (gépkocsi tároló, pajta, pince, nyári konyha, mosókonyha),
- a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
- egészségügyi, szociális épület,
- lakófunkció nélkül, a terven jelölt helyen gépkocsitároló-sor egy épületben legfeljebb 6db gépjármű elhelyezésére,
- a partfal megfogása és megerősítése céljából szükséges támfal építmények,
- eltérő szinteken lévő kertrészek megközelítését biztosító kerti-épületek, építmények, lépcsők, pavilonok,
- a lakóövezetben különböző célú ebet és kizárólag kedvtelési célú állatokat tartó épület létesíthető legfeljebb **5,0m²**-ig,
- melléképítmények közül állatkifutó és trágyatároló nem létesíthető.

b) **Kisvárosias lakóövezetben** kivételesen létesíthető kettőnél több-lakásos lakóépület, sorházas illetve egyéb csoportos beépítésű jelleggel,/ ilyen a Hrsz:0363/22-23 telkek esete melynél a lakásokra vetített telekterület nem lehet kevesebb, mint **350m²/lakás**. A telken elhelyezhető épületek számát a beépítés jellege határozza meg, de legfeljebb telkenként 3db főépület és 1db melléképület helyezhető el.

c) **Kertvárosias lakóövezetben** létesíthető, illetve kialakítható:

- legfeljebb **1db 2 lakásos** lakóépület, és **1 db** a háztartással kapcsolatos tároló épület,
- a lakófunkció mellett a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület, legfeljebb a beépíthető terület 50%-án,
- egészségügyi, szociális épület,
- a lakó funkció mellett, azt nem zavaró hatású mezőgazdasági- (pajta, terménytároló, stb. legfeljebb **20m²**-ig), ill. egyéb gazdasági épület, (pl. kézműipari épület) legfeljebb a beépíthető terület 50%-án.
- az övezetben állattartó épület legfeljebb **15m²**-ig létesíthető különböző célú eb és kizárólag kedvtelési célú állattartás céljából,
- állatkifutó nem lehet **30m²**-nél nagyobb és a telekhatároktól legalább 5m-re helyezhető el,
- trágyatároló csak zártan és átmenetileg (legfeljebb 1 heti mennyiséget befogadóan) létesíthető, kivéve vízfolyások 100m-es sávját, ahol trágyatároló nem helyezhető el zártan sem.

d) **Falusias lakóövezetben** elhelyezhető:

- Legfeljebb **1db 2 lakásos** lakóépület és **2db** melléképület,
- egészségügyi-, szociális épület,
- a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület lakófunkció nélkül is,
- a lakófunkció mellett, azt nem zavaró hatású egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület ill. mezőgazdasági építmény, (termény-tároló, pajta, állattartó épület, stb.) legfeljebb a megengedett beépítési mérték **80%-áig**,
- az övezetben állattartó épület legfeljebb **40m²**-ig létesíthető a nem gazdálkodási

jelleggel tartott, illetve a különböző eb és a kedvtelési célú állatok részére.

- az övezetben az állatkifutó alapterülete nem lehet nagyobb a telek beépítetlen területének 10%-ánál és a telekhatároktól legalább 5m-re helyezhető el. Legalább 1,5m-t előző tömör kerítés létesítése esetén a telekhatártól való távolság csökkenhet a kerítés magasságának függvényében. 0-ra csökkenhet, ha a tömör kerítés eléri a 2 métert.
- trágyatároló csak zártan létesíthető, kivéve vízfolyások 100m-es sávját, ahol trágyatároló nem helyezhető el zártan sem.

(2) **Kisvárosias lakóövezetek:**

a) **/KL-1/**

Lk-1	O/SZ	30	Z=30	Szm:0,6
	5,0	400		

jelű **kisvárosias** építési övezetben oldalhatáron, vagy szabadon állóan, legfeljebb **30%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,6-os** szintterülettel, homlokzatonként **5,0 m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **400m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **2 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **30%** legyen.

b) **/KL-2/**

Lk-2	O	40	Z=20	Szm:0,8
	5,0	200		

jelű **kisvárosias** építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb **40%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,8-as** szintterülettel, **5,0 m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **200m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **2 db** épület. A meglévő telekszerkezet tovább nem osztható, a terven ábrázolt telekrendezések megvalósítására törekedni kell.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **20%** legyen.

c) **/KL-3/**

Lk-3	O	40	Z=20	Szm:0,8
	6,0	200		

jelű **kisvárosias** építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb **40%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,8-as** szintterülettel, homlokzatonként átlagolt **6,0 m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **200m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **2 db** épület. A meglévő telekszerkezet tovább nem osztható, a terven ábrázolt telekrendezések megvalósítására törekedni kell.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **20%** legyen.

d) **/KL-4/**

Lk-4	CS	45	Z=20	Szm:0,9
	5,0	K		

jelű **kisvárosias** építési övezetben csoportház (átriumház jellegű) beépítéssel, **45%-os** beépítettséggel, illetve legfeljebb **0,9-es** szintterülettel, **5,0 m-es** legnagyobb építménymagassággal, tovább nem osztható kialakult telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **1 db** épület.

200,0 m²-nél kisebb telken, a telek területének növeléséig a meglévő beépíttség és tömegarányok megőrzésével újíthatók fel a meglévő épületek, bővítés csak az

épületkontúron belüli tetőtér-beépítés mértékéig engedélyezhető. A 200 m²-nél kisebb telken nem épülhet újjá épület.

A Csaposkút u. és Kossuth L.u. csatlakozásánál lévő helyi védelemre javasolt borház épület felújításnál/átépítésnél a eredeti épület arányrendszeréhez és anyaghasználatához kell igazodni.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya **20%** kell legyen.

e) /KL-5/

Lk-5	CS	40	Z=20	Szm:0,8
	5,0	200		

jelű **kisvárosias** építési övezetben csoportház (átriumház jellegű) beépítéssel, **40%**-os beépítettséggel, legfeljebb **0,8**-as szintterülettel, homlokzatonként átlagolva **5,0 m**-es legnagyobb építménymagassággal, legalább **200m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **2 db** épület. A **200 m²**-nél kisebb telek nem építési telek, nem építhető be, bontás esetén nem építhető újjá.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **20%** legyen.

f) /KL-6/

Lk-6	CS	40	Z=30	Szm:0,8
	6,6	3500		

jelű **kisvárosias** építési övezetben csoportház sorház, láncház, kis-társasház jellegű beépítéssel, **40%**-os beépítettséggel, legfeljebb **0,8**-as szintterülettel, homlokzatonként átlagolva legfeljebb **6,6 m**-es legnagyobb építménymagassággal, legalább **3500m²** telekterületen /lakásokra vetítve minimum **350m²**/ a meglévő köépület bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **4 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **30%** legyen.

(3) **Kertvárosias** lakóövezetek:

a) /KEL-1/

Lke-1	O/SZ	20	Z=50	Szm:0,5
	5,0	1200		

jelű **kertvárosias** építési övezetben oldalhatáron-, vagy szabadon állóan, legfeljebb **20%**-os beépítettséggel, legfeljebb **0,5**-ös szintterülettel, homlokzatonként **5,0m**-es legnagyobb építménymagassággal, legalább **1200m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

b) /KEL-2/

Lke-2	IKR	20	Z=50	Szm:0,5
	5,0	500		

jelű **kertvárosias** építési övezetben ikerházas beépítéssel, az egymáshoz igazodó párkány-, gerincmagasság, azonos kialakítás, anyaghasználat megőrzése mellett legfeljebb **20%**-os beépítettséggel, legfeljebb **0,5**-ös szintterülettel, homlokzatonként **5,0m**-es legnagyobb építmény-magassággal, legalább **500m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **2 db** épület.

Az övezeten belül melléképület, melléképítmény csak a közös telekhatár mentén a kialakult állapothoz igazodó módon helyezhető el.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

c) /KEL-3/

Lke-3	O/SZ	20	Z=50	Szm:0,5
	5,0	1000		

jelű **kervárosias** építési övezetben oldalhatáron állóan, vagy sarok telken szabadon álló módon, legfeljebb **20%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,5-ös** szintterülettel, homlokzatonként **5,0m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **1000m²**-es telekterületen a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

d) /KEL-4/

Lke-4	O	25	Z=50	Szm:0,6
	5,0	500		

jelű **kertvárosias** építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb **25%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,6-os** szintterülettel, homlokzatonként **5,0m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **500m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

e) /KEL-5/

Lke-5	O/SZ	25	Z=50	Szm:0,6
	5,0	700		

jelű **kertvárosias** építési övezetben oldalhatáron állóan, vagy szabadon álló módon, legfeljebb **25%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,6-as** szintterülettel, homlokzatonként **5,0m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **700m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

f) /KEL-6/

Lke-6	O	25	Z=50	Szm:0,6
	6,0	700		

jelű **kertvárosias** építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb **25%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,6-os** szintterülettel, homlokzatonként **6,0m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **700m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

g) /KEL-7/

Lke-7	O/SZ	25	Z=50	Szm:0,6
	6,0	500		

jelű **kertvárosias** építési övezetben oldalhatáron-, vagy szabadon állóan, legfeljebb **25%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,6-os** szintterülettel, homlokzatonként **6,0m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **500m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

(4) Falusias lakóövezetek:

a) /FL-1/

Lf-1	O	20	Z=40	Szm:0,5
	5,0	800		

jelű **falusias** építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb **20%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,5-ös** szintterülettel, homlokzatonként **5,0m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **800m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A Fő utca délnyugati oldalán, az önkormányzati épület és az öreg iskola épülete között a magastetők formálása a Fő utcai utcaképből kontyolt, vagy sátortetős legyen.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **40%** legyen.

b) /FL-2/

Lf-2	O	30(800)	Z=40	Szm:0,5
	5,0	800		

jelű **falusias** építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb **30%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,5-as** szintterülettel, homlokzatonként **5,0m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **800m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

800m²-nél nagyobb telekterület terven jelölt házikerti területrésze a beépítési mérték meghatározásánál nem vehető figyelembe. A Fő utca északkeleti oldalán, a plébánia és a Petőfi S. utcai sarok között, az utcafronton az építménymagasság, az átépítésekhez igazodóan, 6,0 m legyen.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **40%** legyen.

c) /FL-3/

Lf-3	O	20	Z=50	Szm:0,5
	5,0	1200		

jelű **falusias** építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb **20%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,5-ös** szintterülettel, **5,0m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **1200m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya **50%** kell legyen.

d) /FL-4/

Lf-4	SZ	15/2500	Z=50	Szm:0,4
	5,5	2500		

jelű **falusias** építési övezetben szabadon álló módon, legfeljebb **15%-os** beépítettséggel, legfeljebb **0,4-es** szintterülettel, homlokzatonként **5,5m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **2500m²**-es telekterületen, a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A beépítési mérték meghatározásánál **2500m²** feletti telekterület nem vehető figyelembe, a terven jelölt területrészt csak házikertként használható.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

Településközpont vegyes terület övezetei (Vt) /TV/

13. §

(1) **Településközpont vegyes területen** elhelyezhetők:

- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
- egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,

- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
- lakóépületek,
- sportpályák, sportlétesítmény.
- az övezetben csak kedvtelési célú állattartás engedhető meg, állattartó épület az övezetben nem alakítható ki

(2) /TV-1/

Vt-1	SZ	K/50	Z=30	Szm:1,25
	6,6	K/900		

jelű **település központi** építési övezetben a kialakult beépítés a terven ábrázolt módon, szabadon állóan bővíthető az övezet összterületének **50%-**áig, legfeljebb **1,25-ös** szintterülettel, homlokzatonként **6,6m-es** legnagyobb építménymagassággal. Az övezetben kialakult a telekszerkezet, a telekterület átosztás, újraosztás esetén 900m²-nél kisebb nem lehet.

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya **30%** legyen.

A parkolás megoldásánál a Malom utcai és Fő utcai közterületi parkolók figyelembe vehetők a helyi parkolási rendeletben meghatározott módon. Az övezetben melléképület nem létesíthető.

(3) /TV-2/

Vt-2	SZ/Zj	40	Z=30	Szm:1,0
	6,6	K/700		

jelű **település központi** építési övezetben a kialakult beépítési módhoz igazodóan, szabadon állóan, illetve zárt jellegűen bővíthető a beépítés. Zárt jellegű beépítés a hézagosan zárt sorú beépítési mód esetén alkalmazható, valamint, ha a telekhatáron a tetőidomok illeszkedése megoldott/megoldható, illetve 1,0m-nél magasabb tűzfal csatlakozás nem jön létre. A beépítési mérték legfeljebb **40,0%** lehet, a szintterületi mutató legfeljebb **1,0-es**, az építménymagasság homlokzatonként **6,6m** lehet.

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **30%** legyen.

- A Malom utca tengelyében kialakuló új beépítés építészeti megjelenésének meghatározására elvi építési engedély készítenő.

(4) /TV-3/

Vt-3	SZ	25	Z=50	Szm:0,75
	6,6	2000		

jelű **település központi** építési övezetben szabadon állóan bővíthető a kialakult beépítés, az övezet összterületének **25%-**áig, legfeljebb **0,75-ös** szintterülettel, homlokzatonként **6,6m-es** legnagyobb építménymagassággal.

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen. A játszó, pihenő, sport udvarok kertépítészeti tervek alapján valósítandók meg. A terep és partfal rendezése a szomszédos közterületek és telkek állékonyságának biztosításával oldandó meg.

Gazdasági területek

Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató terület övezetei

14. §

- (1) a) A kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetben elsősorban:
- egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
 - a lakosság ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató funkciók,

- a környezetet nem zavaró gyártó, szerelő és egyéb gazdasági tevékenységek létesítményei, és a hozzájuk kapcsolódó szolgálati lakás kialakítható ki.
- b) Az övezetekben nem építhető:
- a szennyvíztisztító terven jelölt 150m-es védőterületén belül szolgálati lakás,
 - állattartó épület
 - önálló térszín alatti létesítmény (kivétel közművek).
- (2) Az épületek építészeti kialakítására, a lakóterületre meghatározott előírások a mérvadóak.
- (3) Teljes közművesítés esetén lehet gazdasági területen építési engedélyt kérni.
- (4) A gazdasági területek övezeteiben új légvezeték létesítése tilos.

Kereskedelmi, gazdasági övezetek (Gksz), /KG/

15. §

- (1) /KG-1/

Gksz-1	SZ	35	Z=35	Szm:0,7
	5,5	1000		

jelű építési övezetben lakófunkció nem létesíthető. Szabadon állóan építhetők gazdasági épületek **35%-os** beépítési mértékig, legfeljebb **0,7-es** szintterülettel, homlokzatonként **5,5m-es** legnagyobb építménymagassággal. A legkisebb beépíthető telekterület **1000m²** lehet. A magastető gerince az utcával párhuzamos legyen. Vegyes-tető (magas és lapostető) alkalmazása esetén a lapostető aránya legfeljebb a tetőfelület 1/3-a lehet.

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya **35%** kell legyen, melynek 1/3-án kétszintű (gyep és cserje) növényzet telepítendő.

- (2) /KG-2/

Gksz-2	SZ	25	Z=35	Szm:0,4
	5,5	2500		

jelű építési övezetben a karsztkút, valamint a tervezett tó környezetében lévő, átalakuló gazdasági területeken szabadon állóan bővíthető a kialakult beépítés a terven ábrázolt módon, **25%-os** beépítési mértékig. A szintterületi mutató legfeljebb **0,4-es**, a legnagyobb építménymagasság homlokzatonként **5,5m-es** lehet.

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **35%** legyen. A tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt területen háromszintű (gyep, cserje, lombkorona szint) növényzet telepítendő.

- (3) /KG-3/

Gksz-3	SZ	30	Z=40	Szm:0,6
	K/5,0	1500		

jelű építési övezetben szabadon állóan bővíthető a kialakult beépítés a terven ábrázolt módon, **30%-ig**, legfeljebb **0,6-os** szintterülettel, átépítés, újjá építés esetén **5,0-es** legnagyobb építménymagassággal. A Szabadság tér és a Fő utca sarkán álló emeletes épület felújításánál, a kialakult állapot megőrzése esetén az építménymagasság **7,5m-es**

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **40%** legyen.

A Petőfi S. utcában a felszínivíz elvezetését biztosító árok 3,0 m-es karbantartási sávját szabadon kell hagyni.

Ipari gazdasági terület általános előírásai (Gip) /IP/**16. §**

- (1) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető létesítmények:
 - a) Környezetbarát ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási és minden egyéb nem zavaró hatású gazdasági építmény.
 - b) A gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szolgálati lakás (max **1 db**) létesíthető.
- (2) Az iparterület övezeteinek beépítése/átépítése során az alábbiakat kell betartani:
 - a) Az újonnan kialakuló iparterületen hagyományos, vagy könnyűszerkezetes, szerelt jellegű épületek építhetők.
 - b) A rekreációs terület környezetében átalakuló iparterület építészeti kialakítása során a környező lakóterület épületeihez és a rekreációs területhez igazodó hagyományos szerkezetű épületeket kell építeni.
 - c) A terven meghatározott építménymagasságoktól, csak a technológiai okokból indokolt helyen és mértékben lehet eltérni.
 - d) A beépíthető és kialakítható legkisebb telekszélesség **40 m** legyen, kivétel a Gksz-2 jelű övezet ahol a 30 m-es telekosztás is megengedett.
 - e) A minimális előkert, oldal-, hátsókert méreteit a szabályozási tervlap határozza meg.
 - f) A tetőformálása lapos és vegyes-tetővel történhet. A tetőhajlás szöge magastető esetén **15°-30°** közötti lehet.
 - g) Az épületek és kerítések anyagaként felületkezelés nélküli beton, azbesztcement hullámlemez, illetve műanyag hullámlemez, natúr alumínium lemez nem alkalmazható.
 - h) Az épületek színezésére csak a természetes színek alkalmazhatók, különösen a fehér, törtfehér, sárga, világos barna, és a paszellszínek. Nem alkalmazható az élénk/5%-os színtelítettség feletti/ piros, lila, kék és zöld színek.
 - i) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a teltek területén belül biztosítható legyen.
- (3) Az övezetben és az övezeten kívül a községben keletkezett veszélyes hulladékok területen való tárolása és kezelése a környezetvédelmi előírások szerint történhet.
- (4) Az övezet területén, a zöldfelületek kialakítására, az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a telekhatár menti **5,0 m** mélységben és a terven jelölt helyeken legalább háromszintű (gyep- cserje- és lomb-koronaszint együttesen) növényzet telepítendő,
 - a zöldfelületi arány legalább **negyedét** kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - A kizárólag egyszintű (csak gyep) növényzettel borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb **egyharmadát** boríthatja.
- (5) A parkolási igény minden esetben telken belül biztosítandó, a parkolók fásítva alakíthatók ki, **4** parkolóhelyenként legalább **1 db** közepes lombkoronát növelő fa ültetendő.

Ipari területek övezetei**17. §**

- (1) Az iparterületre vonatkozó egységes előírások:
 - Az övezeten belül az építési engedélyezési terv részeként a feltöltött és feltöltésre váró területen talajmechanikai szakvélemény, készítenőd.
 - A felszíni víz-rendezés a területen egységesen tervezendő és valósítandó meg.
 - Önállóan térszín alatti építés nem lehetséges.
- (2) /IP-1/

Gip-1	SZ	40	Z=25	Szm:0,8
	6,0	4000		

jelű építési övezetben szabadon állóan telek területének **40%-**áig építhető legfeljebb telkenként **3db** épület. A szintterületi mutató legfeljebb **0,8**-as, a legnagyobb építménymagasság **6,0m** lehet.

A terven jelölt helyen a telekterület 40 m minimális szélességgel alakítható ki és legalább **4000 m²**-es kell legyen, a további jelölt területen **40 m** minimális szélességű és legalább 4000m²-es legyen.

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **25%** legyen.

(3) /IP-2/

Gip-2	SZ/O	40	Z=25	Szm:0,8
	7,5	2500		

jelű építési övezetben szabadon állóan, vagy a kialakult állapothoz igazodóan oldalhatáron bővíthető a kialakult beépítés, a terven ábrázolt módon telek területének **40%-**áig. legfeljebb **0,8**-as szintterülettel, **7,5**-es legnagyobb építménymagassággal. A beépíthető és kialakítható telekterület legalább **2500m²** legyen.

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **25%** legyen.

Az Únyi - patakkal határos telkeken a patakkal szomszédos telekhatáron minimálisan **20 m** szélességben honos fajok megválasztásával, zárt cserje és lombkoronaszintű védő zöldsáv alakítandó ki.

(4) /IP-3/

Gip-3	SZ/O	50(65*)	Z=2	Szm:1,0
	7,5	1ha	5	

jelű építési övezetben a kialakult beépítés megtartható, de újra meg nem építhető. Építési engedély kérése a telek kialakult 65* %-os beépítési mértéket meg nem haladó építési tevékenység esetén lehetséges. Teljes újjáépítés, technológiai váltás esetén a beépítés mértéke nem lehet nagyobb az övezet összterületének **50%-**nál.

Legfeljebb **1,0**-es szintterülettel, homlokzatonként **7,5m**-es legnagyobb építménymagassággal építhető legfeljebb **4db** épület a lakókörnyezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betartásával.

Az üzemet körülvevő területek felszínvíz-elvezetése megoldandó.

Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **25%** legyen. A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel terhelt területre háromszintű növényzet telepítendő.

Különleges területek**18. §**

- (1) A különleges területbe tartoznak az alábbi övezetek:
- Temető terület, **(Kte) /TEM/**
 - Sport célú rekreációs területek, **(Ksp) /ZR/**
 - Bánya-területe **(Kb) /B/**

Temetőterület és övezet (Kte)**19. §**

- (1) A temető területén elhelyezhető
- egyházi és kegyeleti épület,
 - a temetkezés egyéb építményei,
 - a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények.
- (2) Nem helyezhető el a temető területén szolgálati lakás és önálló antennatartó szerkezet
- (3) Új épület létesítése vagy a meglévő épület építészeti megjelenését befolyásoló átalakítása, továbbá tömör kerítés létesítése csak elvi építési engedély alapján történhet.

- (4) A temető övezete: /TEM/

Kte	SZ	10	Z=70	Szm:0,05
	6,0	K		

jelű építési övezetben a beépítési mód szabadon álló tömör kerítéshez csatlakozóan oldalhatáron álló lehet. A legnagyobb beépítettség legfeljebb **10%**, a legnagyobb építménymagasság **6,0** m, a legkisebb zöldfelületi arány a telek **70%** kell legyen.

- (5) A ravatalozó épület építménymagassága 7,5m lehet, melybe nem kell beszámítani a harangtorony magasságát. A meglévő ravatalozó épület helyi védelemre javasolt.
- (6) Lélekarang számára önálló építmény is létesülhet.
- (7) A temetőben annak minden **100 m²** után legalább **1 db** nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- (8) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendők, legalább **8-8 méterenként 1-1 db** fa elhelyezésével.
- (9) A temető védőtávolsága a kialakult helyzetre tekintettel **15,0 m**. A temető telkén belül további 15m védőtávolság érvényesítendő, melyen belül urnás temetés történhet. A külső védőtávolságon belül lakóépület, állattartó épület, állatkifutó nem helyezhető el.
- (10) A temető előírás szerinti zöldfelületén a nagy koronájú lombos fák aránya legalább 20% legyen, melyeket a kerítés mentén, illetve a főbb belső útvonalak mentén kell koncentrálni.
- (11) Az övezet területén a természetes terepszint tartós, végleges jelleggel felfelé maximum 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
- (12) A temető területének rendezése, átalakítása csak komplex kertépítészeti terv alapján történhet. Ennek keretében figyelembe veendő, hogy a lakótelekkel határos 15,0m-es sávban urnás temetésre való áttérés szükséges.
- (13) A temető lakótelekkel határos kerítése 2m magasságban tömör (rakott kő, vagy falazott vakolt fal) kerítés legyen. Egyéb helyeken az áttört kerítés csak 2m-re növe sővény létesítésével engedhető meg. Sővény a kerítés temető felőli oldalán létesítendő.

**Sport célú különleges terület (Ksp) /ZR/
20.§**

- (1) **Ksp** jelű területbe tartozó övezetek
- a meglévő sportpálya hrsz.0307/3, valamint a terven jelölt környezete, (Ksp-1)
 - a belterület déli határában a lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódó sport terület (Ksp-2)
 - az iskola mellett kialakítható sport célú terület, (Ksp-3)
- (2) A **Ksp-1** jelű építési övezetben a labdarúgópálya mellett kialakult beépítésen túli építési igény esetén szabályozási terv készítendő.
- (3) A **Ksp-2** jelű építési övezetben létesíthető funkciók:
- közösségi sportlétesítmény, fedett csarnok
 - a fő funkciót kiszolgáló egyéb építmény,
 - kereskedelmi-, szolgáltatói tevékenység a beépített terület 15%-án,
 - sportpályák, szabadtéri játékok létesítményei.
- (4) A sport terület.

Ksp-2	SZ	10	Z=60	Szm:0,15
	5,0	4000		

jelű építési övezetben a szabadon álló beépítési móddal létesülhet, legfeljebb **10%-os** beépítettségig és a legfeljebb **5,0** m építménymagasságig épület. A legalább **4000 m²**-es telken a legkisebb zöldfelületi arány **60%** kell legyen.

- (5) A **Ksp-3** jelű építési övezetben létesíthető funkciók:
- közösségi sportlétesítmény, uszoda, strand,
 - rendezvény tér,
 - a fő funkciót kiszolgáló egyéb építmény,
 - kereskedelmi-, szolgáltatói tevékenység a beépített terület 15%-án,
 - sportpályák, szabadtéri játékok létesítményei,
 - oktatáshoz kapcsolódó tevékenységű épületek,
 - kiállító- ill. konferenciatermek.
- (6) A központi különleges sportterület

a)

Ksp-3	SZ	10	Z=50	Szm:0,15
	6,0	1 ha		

jelű építési övezetben szabadon álló beépítési móddal létesülhet, legfeljebb **10%-os** beépítettségig és a legfeljebb **6,0** m építménymagasságig épület.

A lakótelkekkel határos oldalon tömör kerítés építendő, vagy belátást akadályozó sövény telepítendő kerítés mentén. A telken a legkisebb zöldfelületi arány **50%** kell legyen. A beültetési kötelezettségű területen 3 szintű növényzet telepítendő legalább a terület 70%-án.

- b) Az övezetben az építészeti kialakítás tisztázása érdekében elvi építési engedély készítendő, mely a kertépítészeti kialakítást is tartalmazza.
- c) Hagyományos és korszerű szerkezetekkel egyaránt építhető épület. A vázas épület kitöltő fala nem lehet fémlemez. Nem építhető könnyűszerkezetes, doboz-építészeti képviselő épület (szendvics-panel kitöltő falas vázas szerkezetű csarnok).
- d) A csarnok lefedése 12m-t meghaladó fesztávolság esetén 30foknál meredekebb nem lehet, kivéve donga-fedés.

Bányaterület (Kb) /B/**21. §**

- (1) A 0133/1, 0137/1, 0137/3, 0138, 0140, 0141hrs-ú telkek a szabályozási terven feltüntetett részén kvarchomokbánya működik.
- (2) A bánya szabályszerű megszüntetése tájrendezési és bányabezárási terv birtokában és az abban foglaltakat ellenőrizve engedélyezhető.
- (3) A községben új területen bányanyitása csak szabályozási terv készítésével történhet.

IV. FEJEZET**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK****Közlekedési területek****22. §**

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közúthálózati elemek, azok csomópontjai, közutak utak kiszolgáló létesítményei, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, várakozóhelyek (parkolók), kerékpárutak, gyalogos utak és járdák, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A meglévő és a tervezett közutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (3) A tervezett közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza, meglévő közterületek esetében az ingatlan-nyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek kerülnek megtartásra.
- (4) Beépítésre szánt területen - közutak mellett - ipari, kereskedelmi, vendéglátó ipari, szolgáltató funkciójú beépítés létesítéséhez, bővítéséhez, rendeltetészerű használattal történő kialakításához közútkezelői és közlekedés szakhatósági hozzájárulás szükséges.
- (5) Az országos közutak külterületi szakaszán az úttengelytől mért 50-50 m védőtávolságán belül végzendő tevékenységek során a vonatkozó jogszabályokat kell betartani.
- (6) Országos közutak külterületi szakaszának védőtávolságán belül önálló reklámhordozók nem helyezhetők el.
- (7) Helyi közutak esetében, külterületen kerítés az úttengelyt 6m-nél jobban nem közelítheti meg.
- (8) Helyi közutak esetében, új közút kialakításánál biztosítani kell a kétoldali fasor elhelyezhetőségét.
- (9) Magánút beépítésre szánt területeken csak tömbbelsőket feltárására alakítható ki. A magánút műszaki kialakításának meg kell felelnie a közterületekre vonatkozó előírásoknak.
- (10) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésű használatához szükséges járműtároló épületeket, várakozóhelyeket (parkolókat), rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyeket a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani Zre övezet kivételével. Zre övezetekben 1000m² park terület után kell 1 db parkoló helyet létesíteni.
- (11) A település ellátását biztosító kereskedelmi - szolgáltató - intézményi - sport funkciók esetében, a funkcióváltással kialakuló létesítmény vagy a bővítés többlet igényei - a beépítésből eredő kötöttségek esetén - közterületen is biztosíthatóak, melyek kialakításának feltételeire a helyi parkolási rendeletben foglaltak a mérvadóak.

- (12) Várakozóhelyek (parkolók) kialakításánál minden parkolóállás esetében biztosítani kell az önállóan megközelítést. Az állások minimális mérete 2,5x5,0m kell legyen.
- (13) Telken belül felszíni parkoló, átmeneti területhasználatként létesített parkoló kivételével csak fásított formában létesíthető. 4db parkolóhely kialakítása után 1db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.
- (14) Az 1121 sz. országos mellékút hálózati szerepe külterületen összekötő út, belterületen II. rendű főút. A közút tervezési osztályba sorolását a közút kezelője határozza meg.
- (15) A Bajna - Epöl - Sárísáp - Csolnok - Leányvár településközi út (helyi közút) tervezési osztályba sorolása K.III.b. - B.V.c.D.
- (16) A Bajna - Epöl - Sárísáp - Csolnok - Leányvár településközi út külterületi szakaszán (kiepítéséig a tervezett nyomvonalán) az úttengelytől mért védőtávolság 50-50 m-es sávján belül valamennyi beruházáshoz, közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- (17) a) Gyűjtőút hálózati szereppel rendelkeznek az alábbi közutak:
 – Május 1. sor és annak folytatása Annavölgy irányában,
 – Pusztaszőlő köz - Kálvária tér között tervezett új út.
- b) A gyűjtő utak tervezési osztályba sorolása B.V.c.D.
- (18) a) Gyalog- és kerékpárút a: szabályozási szélesség
- | | |
|---|-------|
| – Szent János köz | 8,0 m |
| – Szabadság tér | 9,5 m |
| – Vadász köz | |
| – Mező utca | 6,0 m |
| – Nádas köz | 6,0 m |
| – Köztársaság út meghosszabbítása | 8,0 m |
| – Únyi patak - 702 hrsz.-ú mezőgazdasági út közötti közterület | 6,0 m |
| – Akácfa és Arany János utca összekötése | 4,0 m |
| – Gyalogútként kell kialakítani: Fő utca – Árpád köz közötti közterületet | 4,0m |
- b) A gyalogutak tervezési osztályba sorolása belterületen B.X, külterületen K. X., a kerékpárutak tervezési osztályba sorolása belterületen B.IX, külterületen K. IX.
- (19) A település belterületén lévő, más útkategóriába nem sorolt közút hálózati szerepe kiszolgálóút. Tervezési osztályba sorolása B.VI.d. C.
- (20) Lakó-pihenő övezet alakítható ki a 1121 sz. összekötő út átkelési szakaszától keletre fekvő településrészen a Vízmosás köz - Dolina köz közötti területen.
- (21) A település külterületén lévő, más útkategóriába nem sorolt közút - a mezőgazdasági utak kivételével - hálózati szerepe egyéb közút. Tervezési osztályba sorolása K. VIII. C.
- (22) a) A település külterületén lévő, szilárd burkolattal nem rendelkező úthálózat a mezőgazdasági utak kategóriájába tartozik. A mezőgazdasági utak minimális szélessége gazdasági épület létesítése esetén min. 8m kell legyen.
- b) Jelentősebb mezőgazdasági utak szélessége 10m legyen.
- c) A tanyás terület kiszolgáló útja minimum 12m legyen.
- (23) A beépítésre szánt területek úthálózatához és a külterületi burkolt utakhoz a mezőgazdasági utak csak sárrázó burkolattal kapcsolódhatnak.

Közlekedési területek övezetei (KÖu, KÖz)**23. §**

- (1) A **KÖu** jelű közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy a felszíni vízvezetés műtárgyai mellett legalább egyoldali fasor telepítésére lehetőség legyen.
- (2) Közlekedési zöldterület, (**KÖz**) övezet
 - A közlekedési zöldterület övezetéhez azok a zöldfelületi jelleggel kialakított - általában a közlekedési területeknél szigetszerűen képződő - területek tartoznak, amelyeknek elsősorban forgalomtechnikai, vizuális és esztétikai szerepük van, a rekreációs funkció másodlagos jelentőségű.
 - A területen - közlekedési és kerti építményeken kívül – más nem helyezhető el. Térszín alatti építés (kivétel közművek) csak szabályozási terv alapján engedélyezhető.
 - Az övezetben a zöldfelület aránya nem lehet kisebb **70%**-nál, az elhelyezhető építmény bruttó alapterülete nem lehet nagyobb **25 m²**-nél, a legnagyobb építménymagasság **3,50m**, lehet.

Közműterületek, közműlétesítmények övezete (Kü, Kszv)**24. §**

- (1) A közművezetékek és létesítmények helyét a megfelelő ágazati szabványoknak és előírásoknak figyelembe vételével kell biztosítani.
- (2) A meglévő és a tervezett közműhálózatok: vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, villamosenergia, vezeték gázellátás, távközlés, kábel TV és létesítményeik és azok biztonsági övezete számára a helyigényt közterületen, ill. közműterületen, ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell biztosítani.
- (3) Útrekonstrukciónál a közművek egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (4) A feleslegessé váló közművezetékeket és műtárgyakat el kell bontani.
- (5) A közterületi hálózathoz a tervezett új telkeket önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakoztatni, ettől eltérő esetben a bekötést és a mérési helyet szolgalmi jog bejegyzésével kell biztosítani.
- (6) **Vízellátás, szennyvíz-, csapadék vízvezetés**
 - a) Regionális vízszállító csővezeték védőtávolsága (szolgalmi sáv), melyen a karbantartás elvégezhető: 3-3 m
 - b) A tervezett vízvezeték-hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni. A létesítmények oltóvíz - igényét az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásai alapján kell biztosítani.
 - c) Beépítésre szánt területen új épület, építmény használatba vétele csak a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés esetén kérhető meg.
 - d) Új létesítmény építésekor - a tervezett létesítmény térségében- össze kell hangolni a fejlesztéseket már a tervezés szintjén és a közös kivitelezés érdekében.
 - e) Az ipari szennyvizeket a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítás során keletkező, további felhasználásra alkalmatlan hulladék, iszap, rács-szemét, stb. elhelyezéséről környezetkímélő módon rendelkezni kell
 - f) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolók területéről a vizek csak olaj- és homokfogón keresztül vezethetők be a közcsatornába, illetve a befogadóba.
 - g) A Sárísáp közigazgatási területén átvezető Únyi vízfolyás mentén a karbantartási munkálatok számára biztosítandó hely a meder éltől 6-6 m.

Energia közművek

- (7) **Villamosenergia-ellátás**
- a) Az igényes területhasználat biztosítása érdekében a szennyvíztisztítótól keletre tervezett fejlesztéseknél, a rekreációs területek körül, valamint a déli lakóterületi fejlesztéseknél, a községközpontban levő bővítési területen, a kisméretű és közvilágítási hálózat építése csak földkábelben vezetve tervezhető
 - b) Amennyiben a transzformátor állomás kommunális fogyasztók részére is szolgáltat villamosenergiát, a közterületi megközelítését és a hozzáférhetőségét a nap bármely szakaszában a szolgáltató szakemberi számára biztosítani kell.
 - c) A fejlesztési területeken és a hálózatrekonstrukcióra kijelölt területek közvilágítási hálózatának építésekor csak energiatakarékos lámpatestek felszerelése engedélyezhető.
- (8) **Gázellátás**
- b) Az előírások szerinti biztonsági övezet figyelembe vételével lehet építési tevékenységet, területhasználatot végezni a gázvezetékek közelében.
 - c) A középnyomású gázvezeték hálózatról betáplált házi gáznyomás szabályozókat az épületek udvarán kell elhelyezni, vagy az épületek alárendelt homlokzatára kell felszerelni.
- (9) **Elektronikus hírközlés**
- a) Az új fejlesztési területeken a kiépítendő távközlési hálózat csak földkábelben vezetve engedélyezhető.
 - b) A hálózat-rekonstrukció idején a szabadvezetékes szakaszokat földkábeles vezetésűre kell átépíteni, megfelelő anyagi fedezet híján legalább a kisméretű és közvilágítási oszlopsorára kell áthelyezni az előfizetői hálózatot.
- (10) Valamennyi járulékos közműlétesítmény elhelyezése az esztétikai szempontok és településképi megjelenés figyelembe vételével történjen.

Zöldterületek

Közparkok, közkertek (Zkp, Zkk, Zkpm, Zkpt) /KP/ 25. §

- (1) Az övezetben csak a pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és 1500m²-t meghaladó területű övezetben a fenntartáshoz szükséges épület helyezhető el. Lakóépület az övezetekben nem helyezhető el.
- (2) Az övezetben
 - **építmények** szabadon álló módon,
 - legfeljebb **1%-os** beépítettséggel helyezhetők el,
 - a legnagyobb építménymagasság **3,50 m**
 - az elhelyezhető építmények bruttó alapterülete nem lehet nagyobb 150 m²-nél.
- (2) Az övezet területén a minimális zöldfelületi arány **75 %**.
- (3) A zöldfelület minden megkezdett 100m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.
- (4) A közparkok rendezését, felújítását komplex kertépítészeti tervek alapján kell engedélyezni.
- (5) **Játszó és pihenő közpark - Zkp jelű övezete:**
 - Az övezetbe tartoznak a komplex funkcióval rendelkező közparkok.

- Az övezet területén elsősorban játszó és pihenő- és sport-játékkertek létesíthetők.
 - Az övezet területén sportpálya nem alakítható ki.
- (6) **Kegyeleti jelentőségű közpark - Zkk jelű övezete**
- Az övezetbe tartozik a kálváriát is magában foglaló zöldfelület.
 - Az övezet területén csak pihenőhelyek és berendezések létesíthetők.
 - A terület rehabilitációját komplex kertépítészeti terv alapján, a KÖH engedélyével kell megvalósítani.
 - A tervezés során a környezet rendezése is megoldandó, a terület alatti pincék megszüntetése, tömedékelése, a stációk helyreállítása, a hiányzók visszaállítása, a terület megközelítése biztosítandó.
 - A növényzetet úgy kell telepíteni, hogy a Kálváriát, a rálátást ne takarja el.
- (7) **Műemléki környezetben lévő közpark - Zkpm jelű övezete**
- Az övezetbe tartozik a templom és azt körülvevő zöldfelület, valamint a Millenniumi Park.
 - Az övezet területén csak pihenőhelyek és díszítő zöldfelületek létesíthetők a műemléki környezethez igazodó, kilátópontot figyelembe vevő komplex kertépítészeti terv alapján.
 - Az övezetben építmény nem helyezhető el.
- (8) **Történeti közpark - Zkpt jelű övezete**
- Az övezetbe tartozik a hajdani ókeresztény kápolna területén létesülő, komplex funkcióval rendelkező régészeti közpark.
 - Az övezet területének legalább 40%-án történeti emlékkertet kell kialakítani.
 - Az övezet területén elsősorban játszó és pihenő- és sport-játékkertek létesíthetők.
 - Az övezet területén sportpálya nem alakítható ki.
 - A régészeti értékek védelme, feltárhatósága érdekében építmények elhelyezése csak az illetékes múzeum előzetes véleménye alapján engedélyezhető.

Rekreációs zöldterületek és övezetek (Zre; Zsp)

26.§

- (1) A rekreációs zöldterületek településen belüli helyét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) a) A rekreációs zöldterületen az alábbi funkciójú épületek, létesítmények helyezhetők el:
- szabadidő eltöltését szolgáló szabadtéri és fedett sportpályák.
 - a pihenés, testedzés,
 - ismeretterjesztés,
 - szabadtéri kiállítási, közösségi rendezvények, szabadtéri színpad építményei
 - és a terület fenntartásához szükséges épületek.
- b) Az övezetekben nem helyezhetők el:
- a technikai sport létesítményei,
 - tornacsarnok,
 - salakos sportpályák, ez alól kivétel a **Zsp** jelű övezetben.
- (3) A tervezett rekreációs tó létesítéséhez és környezetének rekreációs zöldterületként történő kialakításához szabályozási terv készítendő.
- (4) A **Zre-1** jelű övezetben szabadon állóan helyezhetők el az épületek.
- a) A beépítettség a felszínen **2%**-os lehet, önálló térszín alatti beépítés nem létesíthető.
- b) az építménymagasság **5,0m** lehet, kivétel 1db kilátó/torony létesítése esetén mely során max. **9,0m**-es lehet az építmény magassága.

- c) a legkisebb zöldfelületi arány **80%**.
 - d) a terület **5000m²**-nél
- (5) A **Zsp** jelű övezetben szabadon állóan helyezhetők el az épületek.
- a) a beépítettsége a felszínen **2%-os** lehet, önálló térszín alatti beépítés nem létesíthető.
 - b) az építménymagasság **4,5m** lehet, 1db kilátó és/vagy óratorony létesítése esetén lehet ettől eltérni.
 - c) a legkisebb zöldfelületi arány **80%**.
 - d) a terület **5000m²**-nél kisebb telkekre nem osztható,
 - e) az övezet szennyvíztisztító védőtávolságára eső területrészen parkolók, és védelmi zöldfelületek létesíthetők.
- (6) A rekreációs zöldterület kialakítása - a későbbiek felújítása is - csak komplex kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.
- (7) A zöldfelület minden megkezdett **100m²**-e után legalább **1 db** nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.
- (8) Sportpályát a telekhatártól legfeljebb **10 m**-re lehet elhelyezni.

Erdőterület és E, Ek, Ev, Er övezet

27. §

- (1) A település területén lévő erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi, gazdasági közjóléti (egészségügyi-szociális, turisztikai és oktatás-kutatási) erdők lehetnek.
- (2) Az erdőművelési ág megváltoztatása csak az illetékes erdészeti hatóság hozzájárulásával lehet.
- (3) **Gazdasági erdő területe - E jelű övezet**
- a) Az övezetbe tartoznak a rendeltetésük szerint gazdasági rendeltetésű erdőtagok.
 - b) Az övezetben **10ha**-t (100 000 m²-t) meghaladó területnagyságú telken legfeljebb **0,5%-os** beépítettséggel, de legfeljebb **250 m²** alapterületű, **5,5m** építménymagasságú, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Ilyennek minősülnek menedékház, erdészház, a szolgálati lakóépületek, valamint az erdőgazdálkodást szolgáló épületek.
 - c) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább **90%**.
 - d) Az övezetben telekrészt a közhasználat elöl elzárni (lekeríteni) csak indokolt esetben és legalább **10 ha**-t elérő telek esetében lehet. Lekeríteni a telekterület maximum **10%-át**, de legfeljebb **5000 m²**-t lehet.
- (4) **Egészségügyi-, szociális és turisztikai erdő területe – Ek jelű övezet**
- a) Az övezetbe tartoznak a rendeltetésük szerint egészségügyi-szociális, turisztikai, oktatási-kutatási erdők.
 - b) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő építmények legfeljebb **0,5%-os** beépítettséggel, helyezhetők el. Ilyennek minősülnek a szabadidő eltöltését, a turizmust és a testedzést szolgáló építmények (pihenő helyek, erdei tornapálya, téli sportpálya stb.). Épületet létesíteni nem lehet.
 - c) Az övezetben területet lekeríteni, közhasználat elöl elzárni nem szabad.

- d) A zöldfelületi arány legalább 90%-os legyen.
- (5) **Védelmi erdők az Ev és Er (rekultivációs) védelmi erdők jelű övezete**
- a) Az övezet területén csak védelmi rendeltetésű erdő telepíthető.
 - b) A védelmi rendeltetésű erdők területén épületet elhelyezni nem lehet.
 - c) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább a telek **95%-a**.
 - d) Az övezetben a közhasználat elől területet elzárni nem lehet.
 - e) A rekultivációs védelmi övezet területén az erdőtelepítést csak táj-rehabilitációs rekultiváció után lehet megkezdeni.

Mezőgazdasági területek és övezetek

28. §

- (1) **Általános mezőgazdasági terület – Ma-1 jelű övezet /M1/**
- a) Az övezetbe tartoznak a szántó, a rét-legelő területek és a nem védendő gyepterületek.
 - b) Az övezetben a művelési ágat megváltoztatni csak az illetékes növény-egészségügyi és talajvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján lehet.
 - c) Az övezet a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.
 - d) Az övezetben az **50 m**-t nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfásítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők.
 - e) Az övezetben **2 ha**-t el nem érő és **50 m**-nél kisebb oldalszélességű telken építményt elhelyezni nem szabad.
 - f) A **4 ha**-t elérő és legalább **50 m** szélességű telken csak gazdasági épületet lehet elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb **3%-os** beépítettséggel és **5,5 m** legnagyobb építménymagasság lehet. Indokolt esetben, a technológiai függvényében, az építménymagasságtól el lehet térni. Térszín alatt építeni önállóan nem lehet.
 - g) **10 ha**-t meghaladó telken a **3%-os** beépíttségű telken - a gazdasági épületeken kívül - legfeljebb **1 db** lakóépület (benne legfeljebb összesen **2 lakás**) helyezhető el. Az épületek és a gazdasági építmények elhelyezésére szolgáló terület és udvar összefüggő, legfeljebb **5 000 m²**-es területet kell, hogy képezzen. A tanyaudvar mezőgazdasági kiszolgáló úttól, vagy közút telkétől 20m-nél közelebb nem alakítható ki. Az építési hely legalább 10,0m-es elő-, oldal-, hátsókert betartásával értelmezhető. Az elő-, oldal-, és hátsókertben legalább kétszintű növényzet (gyep és cserje szint) telepítendő.
 - h) A gazdasági épület alapterülete a **750 m²**-t, a lakóépület alapterülete a **250 m²**-t nem haladhatja meg.
- (2) **Korlátozott beépíthetőségű mezőgazdasági terület – Ma-2 jelű övezet /M2/**
- a) Az övezetbe tartoznak a szántó, a rét-legelő területek és a nem védendő gyepterületek.
 - b) Az övezetben **7ha**-t el nem érő és **50m**-nél kisebb oldalszélességű telken építményt, épületet sem a felszínen, sem térszín alatt elhelyezni nem szabad.
 - c) A **7 ha**-t elérő és legalább **50 m** szélességű telken csak gazdasági épületet lehet elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb **1%-os** beépítettséggel és **5,5m** legnagyobb építménymagasság megtartásával lehet. Térszín alatt legfeljebb **2%-os**

mértékû lehet a beépítés.

- d) A 373 és 693Hrsz-ú uttal határolt tömbben lévő Ma-2 jelû övezet építési feltételeit elvi építési engedély keretében kell tisztázni. Az elvi építési engedély részeként a tájképi illeszkedést a Fõ utca és az Únyi patak irányából készített látványtervvel kell igazolni. Az elvi engedély az illetékes tervtanács véleménye alapján adható meg.
- e) Az övezetben a mûvelési ágat megváltoztatni csak az illetékes növény-egészségügyi és talajvédelmi szakhatóság elõzetes véleménye alapján lehet.
- f) Az övezetben az 50 m-t nem meghaladó szélességû mezõvédõ erdõsávok, tájfásítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetõk.
- (3) **Mezõgazdasági kiskertes terület, korlátozott beépíthetõséggel – Mk-3 jelû övezet /M3/**
- a) A terület a rekreáció gazdálkodással, kiskertmûveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.
- b) Az övezetben a **1,5ha-t** (15 000 m²-t) el nem érõ telek nem építhetõ be.
- c) Az övezetben csak gazdasági épület helyezhetõ el.
- d) Az övezetben
- a legnagyobb beépítettség **3 %**, térszín alatt **6%** lehet,
 - a legnagyobb építménymagasság **4,5 m**,
 - a beépíthetõ legkisebb telekterület **15 000 m² (1,5ha)**,
 - a legkisebb zöldfelületi arány a telek **70%-a**.
- e) Az épület a lakóterületre vonatkozó elvek szerint alakítható ki 10,0 m-es elõ-, oldalkertek betartásával.
- (4) **Mezõgazdasági rendeltetésû, kiskertes terület – Mk-4 jelû övezet /M4/**
- a) A terület a rekreáció gazdálkodással, kiskertmûveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.
- b) Az övezetben a **900 m²**-t el nem érõ telek nem építhetõ be.
- c) Az övezetben a kialakítható és beépíthetõ legnagyobb telek **1ha**.
- d) Az övezetben
- a beépítés módja oldalhatáron álló,
 - a legnagyobb beépítettség **3 %**, térszín alatt **6%** lehet,
 - a legnagyobb építménymagasság **4,5 m**,
 - a legkisebb telekterület **900 m²**,
 - a legkisebb telekszélesség **6,0m**, a **6,0-10 m** közötti telkek beépítése csak a szomszédos telekkel együtt, ikres jellegû épülettel lehetséges,
 - a legkisebb zöldfelületi arány a telek **70%-a**.
- e) A **900 m²**-t meghaladó telek csak akkor építhetõ be, ha mûvelt, szakszerûen gondozott, elsõsorban termesztési célú (szõlõ, gyümölcs és egyéb kertészeti) növénykultúra található rajta.
- (5) **Mezõgazdasági rendeltetésû tanyás övezet – Ma-t jelû övezet /MT/**
- a) A tervezett mezõgazdasági rendeltetésû tanyás övezet - a szabályozási terven feltüntetett területi lehatárolású.
- b) **Ma-t** jelû mezõgazdasági övezetben 1 telken max. **4 db** épület szabadon álló módon helyezhetõ el, a legnagyobb beépítettség **3 %**, a legnagyobb építménymagasság lakó épület esetén **5,0m**, gazdasági épület esetén **6,0 m**, a legkisebb telekterület **1,0 ha**, a

telek szélessége minimuma **50 m** lehet.

- c) Önállóan térszín alatti építés nem lehetséges.
- d) Az övezetben elhelyezhető létesítmények: az állattartás és a növénytermesztéssel összefüggő gazdasági épületek, valamint a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó **1db** lakóépület, legfeljebb **2 db** lakással.
- e) A lakóépület, illetve a lakások alapterülete összesen legfeljebb a beépítési mérték fele, illetve legfeljebb **250m²** lehet.
- f) Az épületek, az építmények a tervezett út telekhatárától minimum 10 illetve 20 m-es távolságban létesülhetnek a szabályozási terven jelöltek szerint.
- g) Minimális oldalkert 10 m legyen, a terven jelölt helyeken fasort képező beültetési kötelezettség szükséges a telken folyó tevékenység tájba-illesztésére.
- h) A kialakított telkeken az épületeknek tanyaudvar-szerűen (csoportosan) kell elhelyezkedniük.
- i) A tanyaudvar a lakóépülethez kapcsolódóan az utcai telekhatártól minimálisan 15 m-re létesíthető.
- j) A tanyaudvarból lakóudvar jelleggel legfeljebb 1000m² (max. 50%-ban díszkertes) telekrész alakítható ki.
- k) A patak mentén minimálisan 50m-es sávban a telkek területén belül zárt (cserje- és fakoronaszintű) védő zóldsávot kell kialakítani, ahol csak honos növényeket lehet telepíteni.
- l) A beültetési kötelezettség határát a telkeken a szabályozási tervlap tartalmazza.
- m) Az épületek építészeti megjelenésére az alábbiak mérvadók:
 - Hagyományos szerkezetű épületek létesíthetők.
 - A tetőformálás csak magas tetővel történhet.
 - A tetőhajlás szöge, ha az áthidalás szélessége meghaladja a 12m-t 25°-35° közötti lehet, kisebb fesztáv esetén 45°-ig.
 - A tetőhéjalás anyaga cserép, faszindely lehet.
 - Tájképvédelem érdekében nem lehet fémlemez, bitumenes zindely.
- o) A területen a létesítmények az általános környezet-és tájvédelmi előírásokban meghatározott környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők.
- p) Csak az övezetben keletkezett veszélyes hulladékok területen való tárolása és kezelése történhet a vonatkozó környezetvédelmi előírások szerint.

(6) Védendő természeti terület – Ma-vt jelű övezet /Mvt/

- a) Az övezetbe tartoznak a nem erdőjellegetű, de természetes vagy természet-közeli növénytakarással borított, a természeti környezet eredeti állapotának megőrzésére szolgáló területek (pl. természetes gyepek).
- b) Az övezetben a meglévő növényállományt, a természeti képződményeket és felszíni formációkat a kialakult állapot szerint meg kell őrizni. Az övezetben található gyepeket meg kell tartani, azok nem törhetők fel. A vizes élőhelyek területei nem tölthetők fel és egyéb beavatkozással sem háboríthatók.
- c) Az övezetbe tartozó telkeken épületet elhelyezni csak szabályozási terv alapján lehet.

Egyéb területek
A vízmedrek és a vízgazdálkodási övezetek (V) /VT/
29.§

- (1) Az övezetbe tartozik a karsztvíz kút és védőterülete, a területen lévő árkok, vízmedrek területei és azok parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).
- (2) A karsztvíz-kút védőterületét a szabályozási terv tartalmazza. A védőterületen belül folytatott tevékenységek engedélyezése, illetve területhasználat váltás során a vonatkozó előírások szerint kell eljárni.
- (3) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni csak a vízgazdálkodással összefüggésben lehet.
- (4) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.
- (5) Az övezet területén zöldfelület-rendezési beavatkozásokat (növénytelepítés, fakivágás, gyepfeltörés) végezni csak az illetékes vízügyi és talajvédelmi hatóság egybehangzó hozzájárulása alapján lehet.

V. FEJEZET
Környezetalakítási és védelmi előírások
30. §

Levegőtisztaság-védelem

- (1) a) A település közigazgatási területén a külső térbe kijutó, bűzt okozó tevékenység nem végezhető.
- b) A pontszerű légszennyező források esetében diffúz légszennyezést okozó tevékenység - kivéve a bányaművelést, meddőátrolást - kizárólag zárt térben folytatható.

Vízminőség-védelem

- (2) a) Sárisáp belterületén építési engedély csak teljes közművesítettség esetén kérhető.
A szennyvíz elszikkasztása a teljes közigazgatási területen tilos
- b) A szabályozási terven vízbázis-védelmi szempontból fokozottan érzékeny területen művelési ágat megváltoztatni, építményt elhelyezni csak az illetékes vízügyi hatóság előzetes véleménye alapján lehet.
- c) A kereskedelmi-szolgáltató, az ipari gazdasági területeken technológia függvényében az illetékes környezetvédelmi hatóság szakvéleménye alapján, szükség esetén az ipari előtisztítást elő kell írni.
- d) A belterületi csapadékvíz elvezető rendszer felülvizsgálendő, felújítása, kiépítése az elvizenyősödés, lemosódás megakadályozása érdekében szükséges. A csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres karbantartása a tulajdonos kötelezettsége.
- e) A csapadékvíz elvezetését a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határán lévő beépített területekről úgy kell megoldani, hogy az a szomszédos termőföldek vízháztartási viszonyaiban kedvezőtlen változást, vagy eróziós károkat ne eredményezzen.
- f) 1 ha-nál nagyobb telek esetében a felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó tervekben kell meghatározni, és azt az építési engedély-kérelemhez csatolni kell.

Talajvédelem, partfalvédelem, hulladék-elhelyezés

- (3) a) Az erózióveszélyes területeken bármely építési tevékenység esetén a talajvédelmi hatóság előzetes véleményét be kell szerezni.
- b) A talajeróziós károk megelőzése érdekében a mezőgazdasági művelésű területeken - a terven feltüntetett módon - védősávokat kell kialakítani a tájfásítás szempontjai szerint.
- c) Mezőgazdasági területeken 5 %-ot meghaladó lejtők esetében telekalakítás csak abban az esetben engedélyezhető, ha a szintvonalas talajművelés feltételei nem romlanak.
- d) A termőföldet érintő telekalakítás és bármely építési tevékenység csak talajvédelmi hatóság bevonásával történhet.
- e) Az építési tevékenység megkezdése előtt a humuszos feltalajt le kell termelni.
- f) A termőtalaj legfeljebb fél évig deponálható.
- g) A letermelt, deponált termőtalajt a közigazgatási területen belül – szükség esetén az önkormányzati rekultivációra váró területeken – kell hasznosítani.
- h) A közigazgatási területen új bányanyitása nem kérhető.
- i) A területen a feltöltések kialakítására csak minősített (vizsgálatokkal rendelkező) anyag használható, környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építési hatóság elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- j) Az egyes övezetekben csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

Táj- és természetvédelem, zöldfelületek védelme

- (4) a) Kétoldali, de legalább egyoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező a terven feltüntetett útvonalak és lakóutcák mentén, maximálisan 8-8 m tőtávolsággal, előnevelt faiskolai “útsorfa” alkalmazásával a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével.
- b) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények legalább **50%-a honos fajokból** vagy azok termesztett fajtaiból kerüljenek ki.
- c) Gyephézagos burkolat kialakítása esetén a felület **20%-a**, de legfeljebb **50 m²** számítható be a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe.
- d) A kereskedelmi-szolgáltató és ipari területeken az előírt minimális zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy ebből a lakó-, az erdő-, a mezőgazdasági és a közpark-területekkel határos telekhatáron legalább **5,0 m-es védő zöldsáv** keletkezzen.
- e) A telken létesített, állandó vízborítású felület (dísztó) területe beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. Az időszakosan vízfelületet adó területek (**úszómedence**) **50%-a** vehető figyelembe a minimális zöldfelületi mutató kiszámításánál.
- f) Hat beálló-helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, **4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú**, előnevelt **fa** ültetése kötelező.
- g) Az F-2 számú függelékben felsorolt Natura 2000 területekre a mindenkor hatályos előírások vonatkoznak.
- h) Településképi szempontból védelemre érdemes természeti értékek az alábbiak:
– Május 1. út északi oldalán lévő korai juhar fasor,

- A templom előtt álló 1 db vadgesztenye és 1 db tölgy,
 - A 13 hrsz-ú telken, a telekhatáron álló hárs.
- i) A patakok mentén a szabályozási terven jelölt védőtávolságon belül:
- Építményt – közmű és út létesítmény kivételével – elhelyezni nem lehet,
 - A meglévő növényállományt károsítani, felszámolni nem lehet,
 - A területnek a még nem zöldfelülettel fedett részét is növényzettel kell betelepíteni.
 - A területen csak honos növényzetet lehet ültetni.

Települési környezet védelme

- (5) a) A kommunális hulladék, valamint a szennyvíztisztító telepen keletkező rácsszemét csak a kijelölt hulladéklerakó telepre szállítható.
- b) A belterületi határhoz közeli illegális hulladéklerakó helyek megszüntetését, rekultiválását meg kell valósítani.
- c) A teljes közigazgatási területen trágyatároló csak zárt rendszerben létesíthető.
- d) A felszíni vizek partjától számított 100 m-en belül trágyatároló nem létesíthető.
- e) A hígtrágyás technológia és a zárt zöldtakarmány tárolása nem engedélyezhető a területen.
- f) 3 m²-nél nagyobb összfelületű reklámhordozót a teljes közigazgatási területen tilos elhelyezni.
- g) Egy telken legfeljebb egy különálló hirdető-berendezés helyezhető el.

Építészeti érték és régészeti védelem

31. §

- (1) **Országos műemléki védelem** alatt állnak a településen az alábbi művi érték:
- **M III; Római katolikus barokk templom,** Hrsz: 1; Ady E. utca 29.
 - **M III; Kálvária;** Táncsics Mihály utca
- (2) **Helyi értékvédelemre** javasolja a terv az 1. Függelékben szereplő területet és ingatlanokat.
- (3) a) Az alábbi területek, általános **régészeti védelem** alatti régészeti lelőhelyek:
- | | |
|------------------------------------|--|
| Sárisáp – Újtelep | <i>hrsz:</i> 433-442, 452-464, 473-484, 468 |
| Sárisáp – Éleshát | <i>hrsz:</i> 058 |
| Sárisáp – Sági-völgy I. | <i>hrsz:</i> 0185 |
| Sárisáp – Sági-völgy II., | <i>hrsz:</i> 0151/1 |
| Sárisáp – Dedinsko, | <i>hrsz:</i> 0151/1, 0185, 0184 |
| Sárisáp – Sági-völgy III., | <i>hrsz:</i> 0151/1, 0185, 0182 |
| Sárisáp – Dubnyik, | <i>hrsz:</i> 0143-0145, 0125-0126 |
| Sárisáp – Szlaniszkai-dűlő, | <i>hrsz:</i> 690-692, 689/2 |
| Sárisáp – Vízmű, | <i>hrsz:</i> 0307/8 |
| Sárisáp – Belterület, | <i>hrsz:</i> 1099-1101, 1103/2, 1111-1116, 1120-1122 |
| Sárisáp – Quadriburg I., | <i>hrsz:</i> 758/3, 756, 740, 702-739; |
| | bronzkori földvár ex lege természetvédelmi terület |
| Sárisáp – Quadriburg II., | <i>hrsz:</i> 678-681, 682/1-2, 683-688, 693, 689/12, 694/1,3-9 |
| Sárisáp – Quadriburg III., | <i>hrsz:</i> 695-699, 700/1-2,701/2, 689/12, 694/1 |

Sárisáp – Újmajori-dűlő,	hrsz: 1723-1727, 1730-1740
Sárisáp – Téglagyár,	hrsz: 95/2
Sárisáp – Öreg szőlők,	hrsz: 1617
Sárisáp – Birkáshegy,	hrsz: 567

- b) A régészeti örökség kezelése kapcsán a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint kell eljárni.
- (4) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti területeken bármilyen 30cm-nél nagyobb mélységű földmunka, illetve minden féle építési tevékenység, területhasználati váltás különös gonddal végezhető, megkezdését a Balassa Bálint Múzeumnak be kell jelenteni, szükség esetén a régészeti kutatás lefolytatását biztosítani kell.

Egyéb rendelkezések

32. §

- (1) a) Az Önkormányzat elővásárlási jogával terhelt az alábbi ingatlanok:

Közösségi funkció céljára:

az óvoda melletti telkek:	55; 58; 66Hrsz-ú telkek.
az iskola melletti telkek:	1012 rész; 1016; 1017Hrsz-ú telkek
Polgármesteri hivatal mellett:	1002Hrsz-ú telek
Handlova parknál	Hrsz 521/4-5;

Közpark céljára: Szent János dűlőben: a Hrsz:0331/1-2; 0336/29-30;

Május 1. soron;	Hrsz: 0362;
Iskolánál	Hrsz: 1015-16rész;

Rekreációs tó és környezete céljára: Hrsz: 0363/5-12; 0358/4rész; 1080; 1057-1079; 1055-56; 1081-1090; 0359/5-12; 933-90; 991; 992rész, 993-95, 996rész; 997-998; 1009-1011rész; 1013-14;

- b) Az Önkormányzat elővásárlási jogáról az érintetteket értesíteni kell.
- (2) Az elhanyagolt műszaki állapotú, vagy biztosítás nélküli, omlás veszélyes pincék tömedékeléséről a tulajdonosok kötelesek rendelkezni, ennek hiányában az ingatlanra terhelt költségek mellett az Önkormányzat gondoskodik.

33.§

Záró rendelkezés

- (1)E rendeletnek az alábbi **1 db M** jelű szöveges melléklete (Fogalommagyarázat) és **15 db** rajzi melléklete és **4 db F**-jelű függeléke van:

Rajzi mellékletek:

SZ-1 jelű a külterület szabályozási terve M = 1:10.000

SZ-2 jelű a belterület és környezetének szabályozási terve, mely 5 db szelvényből áll:

Jelük: SZ-2/1; SZ-2/2 SZ-2/3 SZ-2/4 SZ-2/5; M = 1:2000

SZ-2/M1

SZ-2/M2

SZ-2/M3

SZ-2/M4

SZ-2/M5**SZ-2/M6 jelű módosító** Rész-szabályozási tervek**SZ-3** jelű Rehabilitációs terület szabályozási terve M = 1:1000**SZ-4** jelű Településközpont szabályozási terv M = 1:1000**SZm-1** jelű melléklet: SZÜKSÉGES TÁMFAL-MEGERŐSÍTÉSEK**Függelék:****F-1** Kulturális örökség védelem és a természeti értékek védelme**F-2** Natura 2000 területek**F-3** Út-mintakeresztelvények**F-4** Közterületi fásításra javasolt fajok

- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a **18/2000.(XII.21.)**. sz. rendelet szabályzati szövege, de hatályban marad annak mellékleteit képező **SZ-1** és **SZ-4** jelű szabályozási tervek, valamint az **SZm-1** jelű melléklete.
- (3) E rendelet és mellékletei 2006. napján lép hatályba.
- (4) A rendelet előírásait a hatálybalépése után indított építési ügyekben kell alkalmazni.

.....
Sárisáp polgármestere.....
Sárisáp jegyzője

Záradék

Kihirdetve: 2006.

1. sz. Melléklet

Fogalom meghatározás

- (1) **Állattartás és típusai:**
 - **Kedvtelési célú állattartás:** lakó, valamint intézményi funkciót nem zavaró és nem veszélyeztető állatok, nem jövedelemszerzést célzó tartása.
 - **Kedvtelési célú állat:** eb, macska, éneklő- és díszmadár, rágcsálók, hullók egyéb „házasított”, emberre veszélytelen állat.
 - **Saját szükségletet kielégítő mennyiségű állattartás:** nem értékesítési célú állattartás.
 - **Haszon állattartás:** nem kedvtelési célú állattartás.
- (2) **Beépítési mód típusai:**
 - **Csoport jellegű:** sor/láncház vagy iker jellegű több lakásos kistársasház, tűzszakaszolás nélkül.
 - **Csoport ház:** sor/lánc/átrium, vagy ikerház gyűjtő-meghatározása, az épületek a telekhatárok mentén tűzszakaszolással alakíthatók ki. Építési telkenként egy önálló rendeltetési egységet foglal magába, egymástól független épületszerkezetekkel.
 - **Zártjellegű beépítés:** részben oldalhatáron álló, részben zárt sorú beépítés. Jellemzően zárt sorú, zárt sorúsodó pl. tömör kerítésekkel.
 - **Hézagosan zárt sorú beépítési mód:** Az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező- általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló – sajátos beépítési mód.
 - **Zárt sorú/sodó beépítés:** olyan előkert nélküli utcaszakaszokon, ahol a kialakult beépítés jellemzően zárt sorú építés hatást kelti, az utcavonalon megépült épületek közelsége és a tömör kerítések jelenléte következtében. Ezen esetekben az építési helyek zárt sorúan kezelhetők (akkor is, ha a tényleges beépítés nem minden telken oldalhatártól oldalhatárig terjed). A kialakuló beépítési sor közterület felőli lezárása tűzfal-képzéssel nem készülhet.
- (3) A **Főépület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a **melléképület:** a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkció épület, építmény.
- (4) **Ikerházak:** utcára merőleges, közös telekhatár tengelyére szimmetrikus, tűzfalal elválasztott, azonos tömegarányú, anyaghasználatú és azonos építészeti karakterű épületek.
- (5) **Kertépítészeti terv:** Az építési engedélyek tartalmi követelményeiről szóló kormányrendeletnek megfelelő tartalmú terv.
- (6) **Kialakult, beépített terület:** ha a földhivatali nyilvántartás szerint az érintett területen/tömbben lévő telkeknek legalább 75 %-a már beépült.
- (7) **Magastető:** olyan tető, amelynek lejtése meghaladja a 10%-ot és általában tetőteret képez.
- (8) **Rekreációs kiskertes területek:** Az az elsődlegesen mezőgazdasági termelést szolgáló kert, melyen a gazdasági tevékenység mellett üdülés célját szolgáló épület is elhelyezhető.
- (9) **Rekreációt szolgáló építmény.** A pihenést, a szabadidő eltöltését szolgáló építmény.
- (10) **Sorgarázs.** Kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépkocsitároló.
- (11) **Szabályozási szélesség.** A közterület (meglévő, vagy tervezett) szélességi mérete.
- (12) **Szabályozási vonal.** A telek közterületi határvonala.
- (13) **Támfalgarázs:** Támfalban létesített személygépjármű tároló (lejtős terep hegyfelőli oldalában létesítetet – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény csak akkor minősül támfal létesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, (üggetlenül attól, hogy végleges állapotában földdel fedett-e vagy sem.)
- (14) **Telekhatárrendezés.** Az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása.
- (15) **Terepszint alatti beépítés mértéke.** A terepszint alatti építmény által műszakilag igénybevett terület és a telek sík vetületének %-ban kifejezett aránya.