

Vácszentlászló Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
5/2007(V. 30.) rendelete
Vácszentlászló Község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről
Egységes szerkezetbe foglalva

Vácszentlászló Község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban : Étv.), valamint a 253/1997.(XII.20.) Korm. Rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásaira figyelemmel az alábbi rendeletet alkotja:

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya

- (1) A jelen rendelet hatálya Vácszentlászló Község közigazgatási területére terjed ki. A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet minden természetes, jogi és nem jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. §

- (1) A 3. számú mellékletben szereplő Szabályozási Terv (T-2 szabályozási terv) a 4. számú mellékletében szereplő T-2/2021-1mód terv szerint módosul az érintett területek vonatkozásában.
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendeletben meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (3) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és/vagy építési övezete a szabályozási terveknek megfelelően megváltozik, telekalakítás és építés csak a megváltozott előírások szerint történhet.

3. §

Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási tervlapokon az alábbi szabályozási elemek szerepelnek:

Kötelező szabályozási elemek:

- tervezett belterületi határ,
- beépítésre szánt és nem szánt területek határa,
- szabályozási vonal, min. szabályozási szélesség,
- építési övezet határa, építési övezeti és övezeti beírások,
- védőtávolságok határa,
- kilátás és látványvédelmi terület,
- helyrehozatali kötelezettség ű terület határa,
- helyi értékvédelmi terület határa, helyi művi érték,

- helyi természetvédelmi terület határa,
- beültetési kötelezettségű területek határa.

Irányadó szabályozási elemek:

- javasolt építési vonal,
- telepítendő fasor,
- gyalogút, kerékpárút,
- egyedi tájérték,
- vegyes használatú út, úttengely.

Tájékoztató elemek:

- igazgatási határ, belterületi határ,
- műemlékek telke, műemléki környezet határa,
- tájvédelmi körzet határa, országos jelentőségű természetvédelmi terület határa,
- országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Natura 2000 terület határa,
- Exlege védett terület határa,
- régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek határa,
- gázvezeték nyomvonala,
- felszíni víz védőterületének határa.

- (2) A szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. A kötelező szabályozási elemeket csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.

4. §

Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken az építési engedélyhez kötött építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (3) A létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte tervi szinten. A létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte.
- (4) A község tervezett belterületi határát a szabályozási tervlap határozza meg. Építésügyi eljárásokban érvényessége a földhivatali átvezetéstől számítható. A fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha ezáltal a belterületté nyilvánított terület felhasználása is biztosított.
- (5) Azokon a mezőgazdasági területeken, amelyek belterületbe vonással lakóterületi beépítésre és az azokat feltáró közlekedési területbe szántak, a belterületbe való bevonásukig új épületként gazdasági épület ideiglenes jelleggel, kártérítési igény kizárásával elbontási kötelezettséggel helyezhetők el a telkek legfeljebb 3%-os beépítettségével. Meglévő lakóépület felújítható, helyreállítható.

- (6) A beépítésre szánt területeken a meglévő telkek méretei a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek előírt telekméreteitől (telekszélességtől, telekmélységtől és telekterülettől), de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet. Új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (7) A szabályozási tervben megadott közterület (út) felőli építési vonal kötelező szabályozási elem, meglévő épület átépítését a terven jelölteknek megfelelően kell végezni. Ahol a tervváltozást nem jelöl, ott a kialakult építési vonalat kell megtartani.
- (8) Terepszint alatti önálló létesítmény a településközponti vegyes, és különleges területek építési övezeteiben csak földtakarásban, növényzettel fedve valósítható meg.

5.§

Közműellátás és hírközlés

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag a helyi építési szabályzat és az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulásával folytatható.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos-energia ellátás, földgázellátás) és elektronikus hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben, ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja, a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új építési, funkcióváltás csak legalább a részleges közműellátás, a szennyvízelvezetés és elhelyezés, valamint csapadékvíz elvezetés kiépítésével történhet.
- (5) A település beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz-ellátás, a villamos-energia ellátás biztosított, továbbá szennyvízelvezetés, elhelyezés, valamint csapadékvíz elvezetés kiépítésével helyezhető el.

6.§

Vízellátás

- (1) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték nem építhető. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- (2) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a hatályos rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a

- tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges.
Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával adható.
(3) A házi-kút létesítése a hatályos jogszabályok szerint engedélyköteles.

7.§

Vízvezetés

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- a.) A település talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
 - b.) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c.) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett már beépített telkeket a közcsatornára való rákötésre egy éven belül kötelezni kell. Kivételt tenni csak azoknál a korábban beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, a hatáskörrel rendelkező szervezet által igazolt, ellenőrzött vízzáró medencékben történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
 - d.) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők. A közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizet összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni.
 - e.) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha :
 - Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, átmenetileg (és ezt rögzíteni kell az építési engedélyben is) a szennyvizet zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantó kocsival történő megközelítési lehetőséget nem biztosították. Ha a közcsatorna-hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud, de megfelelő befogadó rendelkezésre áll, és egyéb előírások nem tiltják, valamint az illetékes ÁNTSZ és a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet hozzájárul, a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet meghatároz.
- Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m^3 -t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító

kisberendezés nem létesíthető, ki kell várni a közcsatorna csatlakozás megépítését.

- (2) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet) engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (3) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- (4) A patakok, tavak partélétől 6-6 m, a nyílt árkok mentén 3-3 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgálmi jog biztosítandó. A szolgálmi joggal terhelt területreszen mindennemű tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.
- (5) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani, annak bármilyen megváltoztatását csak vízjogi létesítési engedély alapján a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet engedélyével szabad.
- (6) A település hosszú távú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére, a készítenő csapadékvíz elvezetési tanulmánytervben rögzített lehatárolásnak megfelelően:
 - a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő, nyílt árkos felszíni vízvezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg lehetőség szerint kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.
 - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területen belül, ahol ezt a készítenő szakági tanulmányterv kijelölte, a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt a hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (7) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterület új) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk keresztmetszetű helyek kapacitás bővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását helyi záportározó létesítésével kell megvalósítani.)
- (9) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

- (10) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy áteresz létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközeledést is figyelembe vével). Az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és max 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. A talajminőség függvényében 1-3 %-ot meghaladó lejtésű árkot csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani, a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen kialakítandó árok csak lépcsőzéssel alakítható ki.
- (11) Nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása tilos.

8.§

Villamos-energia ellátás

- (1) Településszertétkai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kifestő-, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját csak földkábeles elhelyezéssel építhet. A szilárd burkolattal rendelkező utak soron következő rekonstrukciója, illetve burkolatlan utak szilárd burkolatának kiépítésekor lehetőség szerint kell a meglévő, föld feletti vezetékét föld alá helyezni, az útépítéshez kapcsolt beruházásként.
- (2) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítás és utcabútorozás lehetőségének a biztosítására. A villamos-energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyeztetők el.
- (4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

9.§

Földgázellátás

- (1) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi, házi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán helyezhetők el, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
- (2) Földgázvezeték telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

10.§

Elektronikus hírközlés

- (1) Településszabályozási és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukciója csak földalatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel építhető. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítás és utca-bútorozás lehetőségeinek a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítás és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítás és utca-bútorozás lehetőségeinek a biztosítására a távközlési szabadvezeték, légkábel és a villamosenergia-elosztási, a közvilágítási szabadvezeték és légkábeleket közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Közszolgálati, iparági hírközlési antennákat, létesítményeket csak a polgármesteri hivattal történő egyeztetéssel helyezhető el.

11.§

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat, építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájáruláson túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- (4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
 - a) hirdető, reklám berendezés elhelyezése, amennyiben az nem zavarja a köz- és közlekedés biztonságát, és a közlekedési szakhatóság és a közutak kezelői is hozzájárulásukat adják,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési várakozóhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése,
 - d) utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése,
 - e) távbeszélőfülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése csak engedéllyel, meghatározott területre és ideig.
- (5) A tömegközlekedési várakozóhelyeket csak áttört, vagy átlátszó anyagokból lehet építeni.
- (6) Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:
 - telekhatártól, épülettől
 - kiskoronájú fa (lombátmérő 4-6 m) minimum 2,0 m
 - középkoronájú fa (lombátmérő 6-12 m) minimum 2,5m
 - nagykoronájú fa (lombátmérő 12-20 m) minimum 3,5m
- (7) Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján megváltási ár szabható ki.

12.§

Műemlék- és településkép-védelem, régészeti lelőhelyek védelme

- (1) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a tv szerint kell eljárni. A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezeken a területeken minden földmunkával járó beruházás, fejlesztés megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a régészeti terepbejárás és/vagy próbaásatás. Ennek hiányában minden egyes földmunkához régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani. A régészeti szakfeladatok elvégzésére - a beruházó költségére - a Pest megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti felügyelet biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a múzeummal.
- (2) Helyi egyedi védelem alatt van a katolikus templom és a plébánia épületei, és azok környezete, a 612 és a 613 hrsz. telkeken, valamint a régi iskola épülete a 610/1 hrsz. telken. A helyi védelem alatt lévő építményeket eredeti formájukban meg kell őrizni. Épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzati kialakítását meg kell őrizni. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje el őtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani. A helyi védelem alatt lévő építmények környezetében, a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, ill. a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a kialakult telekviszonyok meg nem változtathatók. A védett épületek, építmények környezetében az új építmények magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.
- (3) Helyi értékvédelmi terület a Fő utca és a Kossuth L. utca mindkét oldala, védendő a tömbök telekszerkezete és beépítési jellemzői. A helyi értékvédelmi területeken, utcaszakaszokon az épületek és kerítések hagyományos jellege megtartandó. Hagományos az oldalhatáron álló, keretes vagy zárt sorú beépítés, az épületek tömegaránya, tetőformája, homlokzati kialakítás, homlokzati kiosztás, anyagválasztás, egyéb építészeti díszítő elemek.
- (4) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (5) 12 métert meghaladó adó-vevő, erősítő antenna belterületen csak településrendezési tanulmány, külterületen tájrendezési tanulmány alapján kiadott építési engedéllyel létesíthető.

13.§

Táj- és természetvédelem

- (1) Védetté nyilvánított természetvédelmi területen bármilyen tevékenység folytatása, épületek, építmények létesítmények elhelyezése csak a mindenkorú elsőfokú természetvédelmi hatóság (jelen esetben KÖTEVIFE) hozzájárulásával történhet.
- (2) A táj domborzati jellegének meg őrzése, a jellegzetes növény- és állatállomány és a táj változatos területhasználatának meg őrzése érdekében a külterületi szabályozási terven lehatárolt terület tájképileg védendő területen a beépítésre szánt területeken kívül építmény elhelyezni nem lehet.
- (3) A szabályozási terven jelölt „látványvédelmi területek”-en a kilátás védendő érték. A jelölt irányokba az épületeket, építményeket, a terület-használatot oly módon

kell meghatározni, hogy a kedvező tájképi adottság ne sérüljön:

(4)

- (4) A tájképileg védendő területen a feltüntetett terület felhasználási övezetekre a terület kialakult képének táji jellegzetességének vonatkozó előírások megtartásával történhet.
- (5) A tájképileg védendő területen épületek, építmények elhelyezése a következők figyelembevételével történhet a beépítésre szánt területeken: a hagyományoknak megfelelő, földszintes épületek, építmények helyezhetők el. A homlokzat kialakításakor vakolt falfelület, nyeregtető, kontyolt nyeregtető, vagy csonka kontyolt nyeregtető alkalmazható. Az épületek feltöltésen nem helyezhetők el.
- (6) Tájvédelmi szempontból az utak és a vízfolyások menti fasorok védelméről, fenntartásáról gondoskodni kell. A jelentősebb külterületi feltárási utak mentén, a szabályozási tervlapon feltüntetett fasorok telepítése honos, vagy hagyományos fajokkal történhet (vadgesztenye, hárs, tölgy, dió). A hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell. Akác (*Robinia pseudoacacia*) nem telepíthető.
- (7) A patakok mentén legalább 50-50 m-es sávban természetszerű élőhelyek kialakítása indokolt (térsgyi jelentőségű ökológiai folyosó rehabilitálása). A patakok mentén őshonos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő gyep, illetve fa- és cserjefajok telepítendőek, a meglévő fás szárú állományok kiegészítendőek (pl.: fűz, nyár, éger, kőris fajokkal).
- (8) A természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a vonatkozó övezeti előírások tartalmazzák.

14.§

Környezeti feltételek

A rendelet környezetvédelmi előírásait a vonatkozó hatályos környezetvédelmi tárgyú jogszabályokkal együttesen kell figyelembe venni.

15.§

Levegő tisztaságvédelem

- (1) A külterületi szabályozási terven lehatárolt, tájképileg védendő területen az Önkormányzat kezdeményezi a Környezet- és Területfejlesztési Minisztériumnál a terület levegő tisztaságvédelmi szempontból kiemelten védett területté való nyilvánítását.
- (2) A levegő tisztaságvédelmi szempontból kiemelten védett területen csak olyan tevékenységek folytatására, ill. olyan új létesítmények elhelyezésére lehet hatósági engedélyt kiadni, amelyek során a levegő tisztaságvédelmi szempontból kiemelten védett területre vonatkozó szennyező anyag kibocsátási határértékek teljesülnek.
- (3) A közigazgatási terület levegő tisztaságvédelmi szempontból kiemelten védett területen kívül eső részén olyan tevékenységek folytathatók, ill. olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek során a levegő tisztaságvédelmi szempontból védett 1. területre vonatkozó szennyező anyag kibocsátási határértékek teljesülnek.
- (4) A közigazgatási területen büzt, ill. diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható a lakó és üdülőterületektől, valamint a rekreációs célt szolgáló különleges területtől 1000 m-es távolságban.
- (5) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb

technikát figyelembe véve megállapításra kerül ő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

- (6) A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:
- kéndioxid: F,
 - nitrogéndioxid: F,
 - szénmonoxid: F,
 - szilárd (PM₁₀):
E, benzol: F¹,
 - talaj közeli ózon: B.
- (7) A szabályozási terven (rendelet melléklete) „természeti értékkel rendelkező terület”-ként, a patakok mentén lehatárolt terület levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő.

16.§

Talaj- és földvédelem

- (1) Talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően – kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.
- (2) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (3) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított termék vagy anyag alkalmazható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (4) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése érdekében tereprendezés során 1,5 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 250°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb feltöltések, bevágások kizárólag a rézsűk megosztásával, több rézsű kialakításával létesíthetők. A rézsűk állékonyságának biztosítása érdekében a rézsűk felületének legalább 50 %-án talaj megkötő, terjedő tövű növényzet telepítendő.
- (5) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.
- (6) A csatornahálózatba nem bekapcsolható területek en bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha ahhoz a környezetvédelmi felügyelővel előzetes hozzájárult.
- (7) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel, szennyvíziszappal történő

¹ 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

A: a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001.(II.14.)Korm.rend.7.§(5) szerint

B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a túréshatárt meghaladja,

C: a légszennyezettség a légszennyezettségi határérték és a túréshatár között van,

D: légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb a légszennyezettségi határérték között van

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

F: légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg

öntözése a közigazgatási területen a talajvédelmi szakhatóság engedélyével történhet. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

- (8) A hatályos jogszabály szerinti előírások alapján a talajvédelmi hatóságot be kell vonni a termőföldön történő beruházások építési engedélyezési eljárásába. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyron védelmével, a letermelés, deponálás és felhasználás módjával.
- (9) A földmozgással járó munkavégzések során:
 - a) A felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel),
 - c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni,
 - d) Feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet.

17.§

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

- (1) A település, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, illetve a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet szerint a „Felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület-be tartozik. Ezért az erre a területre vonatkozó határértékek teljesítendőek.
- (2) A mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.
- (3) A vízfolyások és víztározók bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen:
 - hulladék, ill. szennyvizek a felszíni vízfolyásokba nem vezethetők,
 - növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 50-200 m-en belül nem folytatható.
- (4) A vízfolyások öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (5) A szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történhet. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállatható.
- (6) A csatornarendszerbe, ill. a szennyvíztisztító-telepre csak káros, ill. veszélyes anyagokat nem tartalmazó szennyvizek vezethetők, ill. szállíthatók.
- (7) A vízfolyások 50 m-es és a víztározók 100 m-es környezetében levő mezőgazdasági rendeltetésű területeken ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását.
- (8) A káros, ill. veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt.

- (9) A vízfolyások 50 m-es és a víztározók 100 m-es környezetében levő gyep területek művelési ága nem változtatható meg. Az e térségekben levő szántó területek gyepterületté való művelési ág változtatását ösztönözni kell.
- (10) A vízfolyások, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

18.§

Hulladékkezelés

- (1) A területen továbbra is biztosítani kell a keletkező kommunális szilárd hulladékok szelektív gyűjtését, visszaforgatását és a vissza nem forgatható hulladék rendszeres időközönként kijelölt hulladéklerakó helyre történő szervezett elszállítását.
- (2) A település csatornahálózatának kiépítését követően új beépítésre szánt területek kialakítása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, ill. a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.
- (3) Meglévő beépítésre szánt területeken új épületek, létesítmények kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a teljes közművesítettség megvalósításáig a szennyvizek gyűjtésére a környezetvédelmi elvárásoknak megfelelőt zárt, szivárgásmentes tároló épül. A csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. A szennyvizek szikkasztása csak a környezetvédelmi hatóság engedélyével lehet.
- (4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell.
- (5) A 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete szerinti veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek lakóterületen és vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika stb.) folytatása esetén engedélyezhetők.
- (6) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (7) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- (8) Veszélyes hulladékot eredményező tevékenység csak az illetékes környezetvédelmi hatóság engedélyével lehetséges.

19.§

Környezeti zaj elleni védelem

- (1) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben a területre, illetve a területileg illetékes Környezetvédelmi Felügyelőség által a létesítményre megállapított zaj- és

- rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (2) Az üzemi létesítményektől (kisipari, szolgáltató, szórakoztató zajforrástól) származó környezeti zajszint:
- lakóterületen nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB;
 - vegyes területen nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB;
 - gazdasági területen nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
- (3) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellenvédendő létesítmények környezetében a hatályos jogszabályban meghatározott határértékeket nem haladja meg.
- (4) A különleges területen környezeti zajt, rezgést okozó szórakoztató tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a keletkező környezeti zajszint a védendő épületek előtt a zaj és rezgésterhelési határértékek nem haladják meg: nappal (600-2200) az 50 dB, éjjel (2200 -600) a 40 dB-t.
- (5) A külterületi szabályozási terven lehatárolt, tájképileg védendő terület a szakhatósági hozzájárulások megadását követően zaj elleni védelem szempontjából fokozottan védett területnek minősül.
- (6) A zajvédelmi szempontból fokozottan védett területen a vendéglátóipari-szórakoztató jellegű létesítmények tevékenységéből eredő környezeti zajszint nappal a 45 dB-t, éjjel a 35 dB-t nem haladhatja meg, a közlekedésből eredő zajszint nappal a 60 dB-t, éjjel az 50 dB-t nem lépheti túl.
- (7) Meglévő utak környezetében az út menti térségek terület felhasználásának megváltoztatása, vagy forgalomszervezési, ill. egyéb intézkedések következtében az út jellegének megváltoztatása csak akkor engedélyezhető, ha a hatályos. rendeletben előírt környezeti zajszint határértékek teljesíthetők.
- (8) A szórakoztató-, és vendéglátó ipari létesítmények, tömeges sport és szórakoztató rendezvények környezetében a környezeti zajszint üzemi zajnak tekintendő, és az arra vonatkozó zajszint határértékeket kell betartani.

20.§.

Védőtávolságok, védőterületek, építési korlátozások

- (1) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:
- e) vízügyi védőterületek: vízfolyás, csatorna part-élétől 6m, tározó, tó part-élétől 10 m,
 - f) közlekedési védőterület országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m,
 - g) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:
 - földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar, 20 -20 m
 - elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m 25-30kV 5-5 m
 - vízműkutak – vízügyi előírások szerint
 - h) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7487/2-80 szerint gázvezeték MSZ 7048 szerint
- (2) A temető 30 m-es védőtávolságán belül új lakó- és üdülőépület, élelmiszerárroló, ill. –feldolgozó gazdasági épület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el. 50 m-es védőtávolságon belül ásott kút nem létesíthető.

- (3) A közigazgatási területen (bel- és külterületen egyaránt) állatok csak jelen rendelet előírásai, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, együttes figyelembe-vételével tarthatók.
- (4) Vízfolyáshoz, tóhoz 500 m-nél közelebb állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.

21.§ Tűzvédelmi előírások

- (1) A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védett építményektől 100m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, biztosítsa a tűzoltási felvonulási útvonalat és területet.

II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

22. §

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. A település rendelet hatálya alá eső lakóterületei *falusias* lakóterületbe soroltak.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (3) A lakóterületeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kézműipari, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (4) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4m-re csökkenthető, ha az OTÉK 36. és 37.§-ainak előírásai betarthatók.
- (5) Az előkert méretét, egyéb előírás hiányában, a kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az oldal- és hátsókertre vonatkozóan az OTÉK 35. és 36.§-ait kell alkalmazni, a rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve.
- (6) Az új lakóépületek magas tetős kialakítással építendőek, szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad.
- (7) A telkeken belüli vízvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak.
- (8) Az övezetekben az épületeket igényesen, a hagyományos építészethez igazodva, természetes építőanyagokat alkalmazva kell kialakítani. A gépkocsi elhelyezését – új lakóépületeknél – az épületeken belül kell biztosítani. Terepszint alatti építmény a lakóövezetekben elhelyezhető, a beépítettség 30 %-ig.
- (9) A kerítés építésének általános szabályait az OTÉK 44.§-a tartalmazza. Élő sövény drótfonatos kerítéssel kiegészítve vagy önállóan is kerítésnek minősül. Közterületen drótfonatos kerítés csak élő sövényvel együtt létesíthető.
- (9a) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a kerítés azon oldali telekhatáron építhető meg, amelyik oldali telekhatáron a főépület áll.
- (9b) Zárt sorú beépítésű területen, ha a főépület oldalhatáron álló módon kerül telepítésre, a kerítés azon oldali telekhatáron építhető meg, amelyik oldali

telekhatáron a főépület áll.

- (10) Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet. Saroktelek esetén az utcafronti kerítés áttört legyen, illetve a saroktól mért 2-2 m-ig zárt kerítés nem építhető. Az utcai kerítéssel egybeépített tároló legfeljebb 2 m² lehet. Az övezetekben elhelyezhetők kerti építmények (fedett, nyitott, maximum 20 m² területű

építmények) az építési hely határvonalán belül lehet elhelyezni. A telken belül medence elhelyezhető úgy, hogy a telekhatároktól legalább 3-3m-t el kell maradni.

- (11) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb terület új, meglévő telek is beépíthető, az övezetre előírt egyéb előírások betartásával. Ha már beépült a telek, akkor a jelen legi beépítettségétől nagyobb arányban nem építhet ő be. A lakóövezetek telkein meglévő épületek az övezetben megengedett mértékig (beépítettség, építménymagasság) bővíthetők, a lakóövezetekben csak a megengedett funkciójú tevékenységek folytathatók.
- (12) Az övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítást igénylő, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (13) A lakóövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét kétszintű (cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A minimálisan kötelező zöldfelületeken, 100 m^2 -enként egy – legalább közepes lombkoronájú – fa telepítendő.
 - a kialakult telekhatárnál és telekalakításkor egyaránt az alábbi ültetési távolságok tartandók új növénytelepítés esetén:
 - szőlő ültetésekor minimum 0,8 m
 - 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs-, és egyéb bokor esetén minimum 1,5m
 - 3 m-nél magasabbra növegyümölcs-, és egyéb fa esetében minimum 3,0 m
 - erdei fafaj esetében minimum 8,0 m.

23. §

Falusias lakóterület építési övezete

- (1) A falusias lakóterületeken legfeljebb kétlakásos lakóépület, mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el. A területen elhelyezhető továbbá szálláshely szolgáltató épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, valamint sportépítmény is.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteink legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	maxbeép arány (%)	min. zöldf. arány (%)	Beép.-i mód	max. építm.mag. (m)
Lf - 1	600	14	30	40	Z	5,0
Lf - 2	800	14	30	60	O	4,5
Lf - 3	700	16	30	50	O	5,0

O: oldalhatáron álló beépítési mód, Z: zárt sorú beépítési mód

- (3) A beépült lakótelkeken a kialakult építési vonalat kell megtartani. Az új utcákban az előkert 5 m legyen. Az övezetekben a legkisebb engedélyezhető építménymagasság 3,5 m lehet. Az Lf-2 övezeti telkeknél legalább 20 m hátsókert biztosítandó. A zárt sorú beépítési mód esetében az előkert és a hátsókert, valamint a két oldalsó telekhatár jelöli ki azt a sávot melyen belül kell az épületeket elhelyezni.

24. §

Településközpont vegyes terület

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény és terepszint alatti építmény is, legfeljebb a beépítettség 30 %-ig. Az építési övezetekben az elhelyezhető épületek minimális építménymagassága 4,5 m lehet.

- (2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Vt - 1	400	16	40	20	Z	5,5(K)
Vt - 2	800	16	40	20	SZ	7,5

SZ: szabadonálló beépítési mód, K: a kialakult építménymagasságok megtartandók

- (3) A Vt-1 jelű övezet a hagyományos településrész helyi védelemre javasolt területein található. Az övezetben csak a védett utcaképhez illő, új épület helyezhető el. Az övezetekben elsősorban a helyi települési szintű egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények, valamint lakóépületek helyezhetők el.
- (4) A Vt-2 jelű építési övezetben elsősorban a helyi ellátást biztosító kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató, igazgatási létesítmények helyezendők el.
- (5) A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek ne károsodjanak. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad. Az övezetekben csak igényes kialakítású, magastetős épület építhető. Az övezetek telkein meglévő épületek az övezeti előírások szerinti mértékig bővíthetők, az övezetekben csak az előírásokban megengedett tevékenységek folytathatók. Az egyes kialakítandó létesítmények belső elrendezését, konkrét beépítését minden egyes esetben a pontos funkció ismeretében, az adott telkekre készítenő elvi építési engedélyezési tervben kell meghatározni, a meglévő beépítési és burkolt felület feltüntetésével, a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott keretek között.
- (6) A településközpont vegyes övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű (gyep szint) növényzet a zöldfelülettel fedett

terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.

- b) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként 1 nagy lombkoronát növelő fa telepítése szükséges. Új intézményi funkciójú területen az engedélyezési tervnek kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

25.§

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

(1) Az övezetekben elsősorban nem jelentős zavaró hatású (a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó ki bocsátású, nem nagy szállítási igénylő, nem zajos és bűzös, porszennyeződést nem okozó) gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az övezetekben elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek, parkolóház és üzemanyagtöltő is. Terepszint alatti építmények az övezetben, a településkép-védelem szempontját is figyelembe véve, elhelyezhetők, legfeljebb a beépítettség 30%-ig. Az építési övezetekben a legkisebb építmény-magasság 4,5 m lehet.

(2) A gazdasági területek építési övezeteinek előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
Gksz - 1	5000	60	40	20	SZ	6,0

SZ: szabadon álló beépítési mód

(3) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
- b) az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal és a hátsó kertben legalább 3 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.
- c) a növényfajok kiválasztásakor a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos növényfajok alkalmazása javasolt.
- d) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő.

(4) Az egyes kialakítandó telephelyek belső elrendezését, konkrét beépítését minden egyes esetben a pontos funkció ismeretében, az adott telekre készített elvi építési engedélyezési tervben kell meghatározni, a meglévő beépítés és burkolt felület feltüntetésével, a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott keretek között. A tervezett ipari és raktárépületek igényes kialakítású, 10-35 m közötti hajlásszögű magas tetős épületek legyenek.

26.§

(1) Az állattartásra is hasznosítható ipari gazdasági területek jellemzően az ún. mezőgazdasági majorok területei. A területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. Az övezetekben elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek is. Terepszint alatti építmények az övezetben elhelyezhetők, legfeljebb a beépítettség 3,0%-ig. Az építési övezet telkeinél legalább 10 m-es el- és oldalkert, és legalább 20 m-es hátsókerter kell biztosítani.

(2) A gazdasági terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (ha)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm. mag (m)
Gmt	1,0	100	10 (max. 1000 m ²)	25	SZ	7,0
Gmt-2	1,0	100	10 (max. 1000 m ²)	25	SZ	15
Gmt-3	K	K	15	25	SZ	15

(2a) Gmt-2 és Gmt-3 jelű építési övezetekben a növénytermesztéshez és állattenyésztéshez kapcsolódó termékfeldolgozás és – tárolás műtárgyainak legmagasabb pontja a terepszinttől mérve legfeljebb a 20 m lehet.

(3) Meglévő telephelyek, majorok jelenlegi beépítettségének növelése, funkcionális átalakítása, lakóépület(ek) elhelyezése csak a 67/1 984. (V. 4.) Korm. rendelettel módosított 86/1993. (VI. 4.) Korm. rendelet mellékletében felsorolt tevékenységek tervezett folytatása környezeti hatástanulmány alapján történhet.

(4) Új létesítmények olyan technológiával üzemeltethetők, amelyek a környezetet nem szennyezik, továbbá az üzemeltetés során a táj-, természet- és a környezet védelmére vonatkozó előírások betartandók.

(5) Zöldfelület kialakítására az alábbiak vonatkoznak:

- a) az egyes telkek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- b) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
- c) a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal és a hátsókerterben legalább 5 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkerterben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő.
- d) gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. (A kertépítészeti tervnek tereprendezési tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, részletterveket és az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.)
- e) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.

(6) Az egyes kialakítandó telephelyek belső elrendezését, konkrét beépítését minden

egy es etben a pontos funkció ismeretében, az adott telekre készítendő elvi építési engedélyezési tervben kell meghatározni, a meglévő beépítés és burkolt felület feltüntetésével, a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott

keretek között. A tervezett ipari és raktárépületek et a helyi építési hagyományokhoz igazodó, magastetős épületek legyenek.

27.§

Hétfélig házas üdülőterület

- (1) A hétfélig házas üdülőterületen legfeljebb két üdülőegységes épület, valamint az üdülőnépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási egység és sportépítmény helyezhető el.
- (2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezet i jel	min.kialak telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. Arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Üh – 1	600	16	20*	60	SZ	4,0
Üh – 2	700	16	20*	60	SZ	4,0

SZ: szabadon álló beépítési mód, minimális építmény-magasság: 3 m. *de maximálisan 200 m²

- (3) Az övezetekben az üdülőegységek nem helyezhetők el csoportos formában. Az övezetek telkein legalább a területen kialakult előkert méretét kell megtartani, illetve 5 m előkertet kell biztosítani, valamint 2-2 m oldalkertet és 10 m hátsókertet is biztosítani kell.
- (4) Az övezetekben csak igényesen kialakított, a térség építési hagyományai szerinti (hagyományos tömeg-arányok, homlokzati kialakítások, tetőformák, nyílászárók kialakítása) magastetős igényes épület építhető.
- (5) Az épületek feltöltésen nem helyezhetők el. Az övezetekben 50 cm-nél magasabb lábazatú kerítés, ill. támfal nem létesíthető. Az övezetekben csak 1,5m-nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető. Terepszint alatti építmény elhelyezhető a beépítettség 30 %-ig. Az OTÉK szerinti melléképítmények közül az i), j), k) és l)jelű építmények nem helyezhetők el.

28. § Különleges területek

- (1) A különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódhatnak:
- Kt: temető övezete,
 - Ksp : sportpálya övezete,
 - Ksz : szolgáltatási jellegű övezet,
 - d)
 - Kh-1: szennyvíziszap lerakóhely övezete,
 - Kh-2: szennyvíztisztító övezete.

- (2) A különleges terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható és beépíthető min.nagysága m ²	kialakítható és beépíthető legkisebb telek szélessége m	beépítettség mértéke/zöldf elület max. /min. %	Építmény-magasság max. (m) beépítési mód
Kt	15.000	100	10/40	4,0 SZ

Ksp	K	K	10/60	K	SZ
Ksz	4500	40	40/40	5,5	SZ
Kh-1	50.000	100	10/80	4,5	SZ
Kh-2	2000	40	30/40	4,5	SZ
Kh-2	2000	40	30/40	4,5	SZ

K: a kialakult állapot megtartandó. SZ: szabadon álló beépítési mód.

29.§

Temető övezete (Kt)

- (1) A Szabályozási terven temetőként (Kt) lehatárolt területen ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- (2) A temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor, alatta cserjesávval) növényzsáv létesítendő 30 m-es sávban, ahol lehetséges (eddig nem történt sírkialakítás, beépítés). Ahol nem lehetséges az OTÉK szerinti 30 m-es védősáv kialakítása, ott azt a temető telekhatárán kívül kell megvalósítani a lehetőségekhez képest.
- (3) Temető átépítése, bővítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező által készített kertészeti terv alapján történhet.
- (4) A temetők telekhatárától számított 50 m-en belül új élelmiszerkereskedelmi, vendéglátó épület, létesítmény nem helyezhető el, lakóépület elhelyezése az illetékes szakhatóságok (mindenekelőtt: ÁNTSZ) hozzájárulásával engedélyezhető.

30.§

Sportpálya övezete (Ksp)

- (1) Az övezetben sport- és szabadidő-létesítmények (lelátó, öltözőépület, szertár, stb.), továbbá a terület gondozását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A sportpályák, sportolási célú területek telekhatára mentén legalább 5 méter széles többszintű növényzetből álló (fasor, alatta cserjesávval) növényzsáv létesítendő.

31.§

Szolgáltatási jellegű övezet (Ksz)

- (1) Az építési övezetben elsősorban szolgáltatási, kereskedelmi létesítmények helyezhetők el, és elhelyezhetők még vendéglátási és nem zavaró gazdasági építmények is. Az övezetben az épületeket legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsókert betartásával kell elhelyezni. Az elhelyezendő épületek igényes kialakítással, magas tetővel épüljenek. Az építőanyagok megválasztásánál a hagyományos, természetes anyagokat kell használni. Az építési övezetben a minimális építmény-magasság 4,5 m legyen.
- (2) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek legalább 40%-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserjés lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű (gyep szint) növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - c) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa ültetendő.

d) a különleges terület zöldfelületét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

32.§

Strand jellegű övezet (Kst)

- (1) Az építési övezetben elsősorban a strandolás, fürdés létesítményei helyezhetők el, valamint zöldfelületi építmények, pihenő és játszóhelyek alakíthatók ki, de elhelyezhetők még vendéglátási és kereskedelmi építmények is. Az övezetben az épületeket, építményeket legalább 5 m-es elő-, oldal- és hátsókert betartásával kell elhelyezni. Az elhelyezendő épületek igényes kialakítással, magas tetővel épüljenek. Az építőanyagok megválasztásánál a hagyományos, természetes anyagokat kell használni. Az építési övezetben a minimális építmény-magasság 4,5 m legyen.
- (2) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek legalább 60%-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/5-ét háromszintű (gyep-, cserjés lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - c) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa ültetendő.
 - d) a különleges terület zöldfelületét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

33.§

Szennyvíziszap- lerakóhely övezete (Kh-1)

- (1) Az építési övezet az állattartó telepen keletkező szennyvíziszap lerakására szolgál. Az övezetben csak a lerakóhely üzemeltetését szolgáló épületek, építmények helyezhetők el. Az övezetben az épületeket legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsókert betartásával kell elhelyezni, a minimális építmény-magasság 4,5 m legyen.
- (2) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek legalább 80%-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 2/3-át háromszintű (gyep-, cserjés lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű (gyep szint) növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - c) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa ültetendő.

34.§

Szennyvíztisztító övezete (Kh-2)

- (1) Az építési övezetben a szennyvíztisztítás épületei, építményei helyezhetők el. Az övezetben az épületeket a legalább 5 m-es elő-, oldal- és hátsókert betartásával kell elhelyezni.
- (2) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek legalább 40%-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.
 - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserjés lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű (gyep szint) növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 - c) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa ültetendő.

II. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

35.§

Közlekedési és közműterület (Köu)

- (1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.
- (2) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával és előírásai szerint történhet.
- (3) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak, és jelen tervnek megfelelően szabad.
- (4) A közlekedési területek szabályozási szélessége az érvényben lévő szabályozási terv szerinti.
- (5) Az építési (szabályozási) szélességen belül az OTÉK 26.§ (3) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető.
- (6) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - 3104sz. összekötőút: K.V.B., B.V.b-C.
 - 3106sz. összekötőút: K.V.B., B.V.b-C.
 - Vácszentlászlót és Bagot összekötő tervezett út: K.V.C., B.V.b-C.
 - Kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-C.
 - Külterületi utak: K.VIII.B.
 - Kerékpárút: K.IX., B.IX.
 - Gyalogút: K.X., B.X.
- (7) A település közútjai közül az országos utak önálló övezetet alkotnak. Övezeti jelük: Kö.
- (8) A 3104sz. és a 3106sz. országos utak külterületi szakaszai mentén a tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolság van. A védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- (9) A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 10,0-10,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (10) A kiskerti területek útjai mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (11) Az egyes építési övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell biztosítani.
- (12) A már ilyen módon kialakított, jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- (13) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi rendelet alapján, közterületen is lehetséges az Önkormányzat hozzájárulásával.
- (14) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.

36.§.

Zöldterületek (Z)

- (1) Zöldterület a szabályozási terven Z szabályozási jellel jelölt övezetek területei.
- (2) A zöldterületen a pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér, tornapálya stb.), valamint köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű stb.) helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki. Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 15 %-át boríthatja.
- (3) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező által készített kertészeti kiviteli terv alapján történhet. A kertépítészeti terv kötelező munkarészei: kertrendezési terv, növénykiültetési terv, kitűzési terv, finom tereprendezési terv és az e munkarészekhez tartozószöveges műleírások.
- (4) A zöldterület kialakítása, növénytelepítés során honos, az ökológiai adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazandók.
- (5) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a hatályos jogszabályok betartásával lehet.
- (6) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/2-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyep szint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (7) 4 gépjárműállásnál nagyobb parkolók építése kizárólag fásítva, 2 gépjárműállásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhető.
- (8) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetett növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (9) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- (10) A visszapótlásra szánt növényzetet lehet őség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.
- (11) A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről – lehetőleg – az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

37.§.

Erdőterület (E)

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:
 - a) Ev: védő
 - b) Eg: gazdasági
 - c) Ee: egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésűek.
- (2) Az erdőterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható és beépíthető min.nagysága m ²	kialakítható és beépíthető legkisebb telek szélessége m	beépítettség mértéke/zöldfelület max. /min. %	Építmény- magasság Max. m

Ev	-	-	-	-
Eg	150 000 (15 ha)	-	0,5	4,5
Ee	>100 000 (10 ha)	-	2,0	4,5

(3) Erdőtelepítés, erdőfelújítás során honos fafajok alkalmazása javasolt a potenciális erdőtársulásoknak megfelelően.

(4) Erdőterületen az erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

(5) Védő rendeltetésű erdőterületen (Ev) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem alakíthatók ki.

(6) Védő rendeltetésű erdőterületen fa kizárólag akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

(7) Gazdasági rendeltetésű erdő (Eg) területén:

a) A 150.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5% -os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

b) A helyenként beépített terület nagysága nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

c) A újonnan elhelyezett épületek alapterülete maximálisan 500 m² lehet.

d) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

e) A beépítést követően, a beépített terület nem vonható ki az erdőterületből.

(8) Egészségügyi –szociális - turisztikai rendeltetésű erdő (Ee) területen:

a) A 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 2,0 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat.

b) A helyenként beépített terület nagysága nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

c) A újonnan elhelyezett épületek alapterülete maximálisan 250 m² lehet.

d) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

e) A beépítést követően, a beépített terület nem vonható ki az erdőterületből.

(9) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.

(10) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősül ő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetés szerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása, a Nemzeti Park erdőterületen továbbá a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulása szükséges.

(11) Gazdasági rendeltetésű erdő (Eg) területén és egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdő (Ee) területen az Erdőfelügyelőség és az illetékes természetvédelmi hatóság egyetértésével helyezhetők el építmények.

38.§.

Mezőgazdasági rendeltetésű terület (M)

(1) A Szabályozási terv mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek a kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos táj használat és a táji-, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági rendeltetésű terület a földrészlet-alakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:

- Mk 0: kertes mezőgazdasági terület,
- Má 0, Má 1: általános mezőgazdasági terület.
- Mám: majorság területe

- (2) A külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.

39.§.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

- (1) Üzemi méretű gazdasági épületek esetén (pl.: terményfeldolgozó, -tároló stb.) az építési engedélyezési eljárás során más szakhatóságok (pl.: környezetvédelmi, tisztiorvosi stb. szakhatóságok) engedélyeit és állásfoglalásait az építési engedélyezés szabályainak megfelelően veszi figyelembe.
- (2) Amennyiben a földrészleten kizárólag gazdasági épület (egy vagy több) kerül elhelyezésre, az maximum 80 m²-es lakórészt is magában foglalhat.
- (3) A gazdasági épületek magassága, ha a technológia megkívánja, elérheti a 10 m-t. A gazdasági épületek a települési építési hagyományokhoz igazodva, hagyományos szerkezettel (téglafal, vagy fa-váz) és homlokzati elemekkel, magas tetővel épülhetnek.
- (4) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, építmények helyezhetők el.
- (5) A legkisebb újonnan kialakítható telek: 3000 m². Új építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
- a) szántó, szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: min. 20 ha telekterület,
 - b) legelő, rét, nádas művelési ág esetén nem helyezhető el, csak, ha a telek az 20 ha telekterület nagyságú szántó vagy szőlő vagy gyümölcsös vagy intenzív kert művelési ágú telekrészt is tartalmaz.
- (6) Az övezetbe eső telkeken a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 1,5%-ot, de maximum az 500 m²-t. Birtokközpont telkén a 10 %-ot nem haladhatja meg a beépítés. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 0,2 %-a, de max. 500 m² építhető be. Az 1000 m²-t meghaladó épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.
- (7) Az övezetbe eső telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket – csak szabadon álló beépítési mód szerint, legalább 5,0 m előkert biztosításával helyezhető el. Önálló lakóépület esetén legfeljebb 6,0 m építménymagassággal és magas tetővel, legfeljebb 45° tetőhajlásszöggel építhető.

- (8) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület) nem lehet nagyobb, mint 2000m². Meglévő tanyaudvar utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek nem felel meg a telekkialakítás feltételeinek.

40.§.

Mk 0- nem beépíthető kertés mezőgazdasági terület

- (1) A kertgazdálkodású területek korlátozott terület használatú területek az OTÉK előírásain túl. Csak oly mértékben és olyan feltételekkel építhetők be, amelyet a terület geológiai, lejtési adottságai, környezeti terhelése, valamint a természetvédelmi értékek megóvása érdekében lehetséges.
- (2) Természetvédelmi, környezetvédelmi vagy más korlátozó okok miatt a terület kertgazdasági művelése nem korlátozott, de építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezetben a patakok mentén növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor csak a vegetációs időszak elején, helyezhető el.

41.§.

Má 0 - nem beépíthető általános mezőgazdasági terület

Természetvédelmi, környezetvédelmi, tájvédelmi vagy más korlátozó okok miatt a terület mezőgazdasági művelése nem korlátozott, de építményt elhelyezni nem lehet. A legkisebb újonnan kialakítható telek: 3000 m².

42.§

Má 1- különleges védendő művelési ágú mezőgazdasági terület

- (1) Elsősorban természetvédelmi okokból a terület művelési ága korlátozott; megőrzendő, illetve új művelés szerint művelendő. A területen gyepgazdálkodás (kaszáló, legel ő, rét) folytatható. A terület nem beépíthető.
- (2) A védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetbe (Má1) a „természeti értékkel rendelkező terület”, a vízfolyások 50 m-es, a víztározók 100 m-es puffer területe, tartoznak. A védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetben:
 - a) A kialakítható legkisebb telek nagysága 10.000 m² (1ha), legkisebb szélessége 50 m.
 - b) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
 - c) A „természeti értékkel rendelkező terület” élőhelyeinek védelme biztosítandó. Nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A nádas, a gyep, művelési ágak megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók.
 - d) A „természeti értékkel rendelkező terület” 50 m-es puffer sávjában a mezőgazdasági tevékenység a vegyszerhasználat kerülendő. A puffer sávban az extenzív gyepgazdálkodás ajánlott. A puffer sávban szántó művelési ágú terület kizárólag gyep művelési ágba sorolható át.
 - e) A vízfolyások 50-50 m-es térségében a meglévő nedves élőhelyek, a meglévő vízparti természetközeli növénytakarások megőrzendők. A tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természet i állapothoz közelítés érdekében szabad, annak érdekében, hogy az a patak menti ökológiai folyosó rehabilitációját segítse. Szántó művelési ágú terület kizárólag gyep

művelési ágba sorolható át.

- f) Az Má 1 övezetben épületek nem alakíthatók ki, továbbá az OTÉK 32.§-ában felsorolt építmények közül nyilvános illemhely, önálló reklámhordozó nem helyezhető el.
- g) Az övezetben kerítések nem létesíthetők.

43.§

Mám- mezőgazdasági majorság területe

- (1) Az övezetbe es ő telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelel ő lakóépületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A legkisebb kialakítható telek: 6000 m².
- (3) Az OTÉK 29. § (4) bekezdés figyelembe vételével az övezetbe es ő telkeken a telek beépítettsége nem haladhatja – birtokközpont esetén sem – az 5 %-ot, de maximum az 500 m²-t. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 0,2 %-a, de max. 500 m² építhető be.
- (4) Amennyiben a földrészleten kizárólag gazdasági épület (egy vagy több) kerül elhelyezésre, az maximum 60 m²-es lakórészt is magában foglalhat.
- (5) A gazdasági épületek magassága, ha a technológia megkívánja elérheti a 6 m-t. A gazdasági épületeket is a hagyományoknak megfelel ő stílusban és szerkezettel (téglafal vagy fa-váz) és homlokzati elemekkel, magastetővel kell megépíteni. A lakóépületek magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t .
- (6) Az övezetbe es ő telken elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket – csak szabadon álló beépítési mód szerint, legalább 5,0 m előkert biztosításával helyezhet ők el.

44.§.

Vízgazdálkodási terület(V)

- (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások medre és partja tartoznak.
- (2) A partélektől számítva a vízfolyások parti sávja 6-6 m, a tóé 10 m.
- (3) Az övezetben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhet ők el. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A parti sávban kizárólag gyep, vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

45. §

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1) Jelen rendelet 2007. július 1-én lép hatályba.

- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Valkó Nagyközségi Közös Tanács 2/1989.(III.28.) számú rendelete, valamint a zártkerti területre vonatkozó valamennyi előírás.

Vácszentlászló, március 16.

Horváth László s.k.
polgármester

dr. Král László s.k.
jegyző

Kihirdetve (az Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztve): 2007. május 30.

dr. Král László s.k.
jegyző

Módosította:

Vácszentlászló Község Önkormányzata 5/2021.(X.21.) rendelete az 5/2007.(V.30.) rendelete Vácszentlászló Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről,- módosítása (hatályos: 2021.október 22.)

Vácszentlászló, 2021. október 21.



dr. Král László
jegyző

1. melléklet

Egyedi tájértékek

Településsel kapcsolatos építészeti emlék

Hévizi u. utcakép
Kis parasztház – Kossuth u. 27.
Kis parasztház – Kossuth u. Petőfi u. 16-18. utcakép

Településsel kapcsolatos vallási emlék

Feszület torzó az Akácfa u. 17. előtt
Feszület a futball pálya mellett
Feszület - Rk. templom kertje
Turai utcai feszület – Turai u. 3.
Zsámboki utcai feszület – Zsámboki u. 30.
Szent László emlékmű - útkeresztez ődés

Temetkezéssel kapcsolatos emlék

Temetői kriptá
Temető vadgesztenye
Temetői vadgesztenyék a temető végében
Temető juhar a bejáratnál
Temetői feszület – I.
Temetői feszület – II.

Kertépítészettel kapcsolatos emlék

Óvodakert
Rk. templom kertje
Idős hárs – Tavasz u. 1-3.

Történelmi eseménnyel, személlyel kapcsolatos emlék

I-II. Világháborús emlékmű az útkeresztez ődésben
Esztétikai tájérték
Hajta patak menti galéria erdősáv

Régészeti lelőhelyek

- 1.) 014/1-7, 10-15; 016/3, 9-10; 850/1-2; 851/1-2; 852/1-2; 853/1-2; 854-856;
859/1; 861/1, 6-26, 28-3, 41.
- 2.) 041/5-6; 1002/2-3; 1003-1009.
- 3.) 042/2; 043/2, 5-6; 044/3-29; 519-524; 527-531; 537; 542-546; 547/1-2; 551-
552; 554-555; 557, 559-54; 566-572; 574-580; 581/1; 582-587; 588/1-2; 589;
590/1-2, 4-17; 1014-1075; 1077-1099.
- 4.) 0159.
- 5.) 0153/2; 0158-0159; 0162; 0165.
- 6.) 027.
- 7.) 0202.
- 8.) 0199; 0202.
- 9.) 66-69; 70/1; 093/27; 096; 0109.
- 10.) 0112-0114.
- 11.) 098/1; 0101/4; 0103/3.
- 12.) 464; 467-473.
- 13.) 0161.
- 14.) 0173.
- 15.) 0116.
- 16.) 0184.
- 17.) 076/17; 085; 088/3; 090/4-6; 092/20, 37; 093/36; 094/1-6; 098/1; 0118; 0120;
0123; 0124/1; 0164; 0166-0167; 0170; 0173.
- 18.) 1.
- 19.) 047/14; 052.
- 20.) 0186/2; 0187/1.
- 21.) 0116.

A Zsámboki 15. lelőhely (MRT 28/15.) vácszentlászlói része: 039; 040; 041/1-5.