*ALBA EXPERT MÉRNÖKI IRODA*
*8000 Székesfehérvár, Várkörút 56.*
*Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567*
*E-mail: albaexpert@axelero.hu*

# GYÚRÓ KÖZSÉG

## SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

# ALÁÍRÓLAP

Felelős tervező:

Beniczky Péter

Okleveles építész mérnök
Területrendezési Vezető Tervező
TR 1-07-0001/2001
TT 1-07-0001/2001

Szakági tervező:

Martin Imre

Építőmérnök

VR-1/07-0184

K2-2/07-0184

Ügyvezető:

Péterfia Gábor

Okleveles mérnök, szakmérnök

FM 0336/1990

K2b/07-0193

# TARTALOMJEGYZÉK

# G Y Ú R Ó K Ö Z S É G

# SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

Sz-1 Szabályozási tervlap (külterület)

Sz-2 Szabályozási tervlap (belterület)

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

# GYÚRÓ Község

**Képviselőtestületének**

**6/2005. (IX. 29.) sz. rendelete**

**a helyi építési szabályzatról**

Gyúró Község Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6.§. (3) bekezdés a.) pontjában, illetőleg a 7. §. (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

## I. fejezet

## Általános rész

1.§. (1) A rendelet hatálya kiterjed Gyúró község teljes közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, épületeket használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

[1](3) A rendelethez (szabályzathoz) tartozó Szabályozási terv a szabályozás részét képezi, a szabályzatot és a terveket együtt kell alkalmazni. *A szabályzatot együtt kell kezelni, továbbá a szabályozási fedvénytervekkel.*

(4) A község belterületén területet felhasználni, építési és más telket alakítani és beépíteni csak a szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Ennek során belterületen biztosítani kell a közterületi közvetlen megközelítés lehetőségét szilárd (betonaszfalt) úttal, valamint az épület (építmény) használatához (működéséhez) szükséges közműveket) ivóvíz, elektromos energia, gazvezeték, szenny-és csapadékvíz elvezetés, távközlési vezeték rákötésére történő csatlakozás).

2.§. (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani

a./ a szabályozási vonalat,
b./ a különböző övezeteket elválasztó határvonalat,
c./ az építési vonalat,
d./ övezeti jellemzőket,
e./ az építési hely területét.

(2) A kötelező erejű elemek módosítása a Szabályozási Terv módosítását vonja maga után.

3.§. (1) A Képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1999. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

[1] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet

(2) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazokat a szempontokat, amelyet számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet, kötelezően maghatároz.

(3) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása e rendelet alapján megváltozik, építés és telekalakítás csak az elhatározott változásnak megfelelően engedélyezhető.

(4) Azokon a beépítésre szánt területen, amelyeken az építés feltételei (1.§. (4) bekezdés.) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(5)Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 42.§-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(6) [2]

(7) A csatornahálózattal ellátott beépítésre szánt területen a hálózatra történő, egyidejű rácsatlakozásra vonatkozó kötelezéssel adható ki az építési engedély. Beépítésre szánt lakó- és üdülőterületeken, ahol a csatornahálózat nem épült ki ideiglenesen engedélyezhető a zárt szennyvíztároló elhelyezése és üzemeltetése a szennyvízcsatorna rendszer kiépüléséig az alábbi feltételekkel:

- az ideiglenes tároló akkor felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, ha vízzáró, nem szennyezi a talajt és a talajvizet, nem szikkasztja a szennyvizet,
- vízzáró kivitel ellenőrzése a kivitelezés alatt
- 48 órás időtartamú szivárgáspróba a hozzáférés garantált kizárásával a használatbavételi engedély kiadása előtt.
- a csatornahálózathoz való csatlakozás után az ideiglenes tárolót ártalommentesen fel kell számolni.

4.§. Építési szabályok általános előírásai:

(1) [3]

(2) A kialakult telekstruktúrába illeszkedő telekalakítás esetén geometriai szükségszerűségből előírt minimális méretektől (telekterület, utcafront, mért telek szélesség) 5 % eltérés engedélyezhető

(3) [4]

(4) Feltöltésre szánt területen és mellette pince csak a megfelelő műszaki megoldással építhető. Mezőgazdasági rendeltetésű termőterületen feltöltés, tereprendezés csak a talajvédelmi hatóság engedélyével valósítható meg.

(5) A falusias besorolású lakóövezetben épült, vagy újonnan épülő épület utcai homlokzatán homlokzati égéstermék kivitelezése és mesterséges szellőző berendezés létesítése nem lehetséges.

(6) Épületet a telek azon oldalára kell építeni, amely az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben az északi irányhoz közelebb eső oldalt kell építési vonalnak tekinteni. Amennyiben saroktelek esetén a beépítendő oldalhatár utcavonalra esik, ezt a homlokzatot is utcai homlokzatszerűen, a keresztutca előkert méretét (előírtat vagy kialakult állapotot) figyelembe véve kell kialakítani.

(7) Oldalhatáron álló beépítés esetén második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő.

(8) Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális és ipari épület esetén a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.

[2] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet
[3] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet
[4] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet

(9) Új épület létesítése esetén csak épített kémény készíthető.
(10) Állattartó épület az építési vonaltól számított 15 m és a hátsókert között helyezhető el, magassága maximum 4,5 m lehet. Állattartó épületek létesítésénél – és a meglévők üzemeltetésénél – be kell tartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelemről szóló hatályos jogszabályokat.
Az állandó épületek engedélyezésénél az állatok tartásáról szóló helyi és központi hatályos jogszabályokat is figyelembe kell venni.
(11) Telekalakítás esetén a kialakítandó minimális telekszélesség 18 m, nyeles telek nem alakítható ki.
(12) Lakóterületen abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni. A kiegészítő használati módú épület nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél.
(13) A lakóházakat a tulajdonosa saját költségére, az önkormányzat által behatárolt módon, számmal köteles ellátni, mely szám tartalmazza az utca nevét és a házszámot.
A házszámtáblák legyártatásáról az ingatlan tulajdonosának költségére, (új épület építése, elhasználódás, olvashatatlanság, elvesztés, megsemmisülés esetén) az önkormányzat gondoskodik.
Ugyancsak az önkormányzat (saját költségén) feladata az utcák jelölése, az utcatáblák legyártatása és elhelyezése.

5. §. Közterületek kialakítása, használata

(1) Közterületet rendeltetésének megfelelő célra bárki az általános szabályoknak és a helyi előírásoknak megfelelő módon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
(2) A közterület rendeltetésről eltérő használatához a tulajdonos hozzájárulása szükséges.
(3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni. Építmény elhelyezésének feltételeire az OTÉK előírásai vonatkoznak.
(4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
a./ hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
b./ mozgó árusítóhely létesítése,
c./ közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
d./ köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
e./ szobor, díszkút létesítése,
f./ pihenőhely létesítése,
g./ távbeszélő fülke, postaláda elhelyezése,
h./ építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag tárolása.
(5) A közterületen elhelyezhető építmények esetében az építmény kialakításához csak természetes, tartós építőanyag használható fel.

6.§. Kerítések.

(1) Külterületen – ha ahhoz a Környezetvédelmi-, Természetvédelmi Hatóság, az Erdőfelügyelet, a Földhivatal hozzájárul – csak élő sövény, legfeljebb 50 cm magasan szárazon rakott kő, illetőleg fa vagy fém oszlopok közé feszített legfeljebb 1,8 m, (gyümölcsösök, állatok védelmében maximum 2,5 m) magas huzalkerítés építhető, kivéve a 2 és 3./ bekezdés alatti esetet.
(2) Külterületi lakóterületen legfeljebb 1,8 m magas, nem tömör, kerítés építhető.

(3) Belterületen legfeljebb 1,5 méter magas, nem tömör, kerítés építhető, legfeljebb 30 cm tömör lábazat magassággal.
(4) Mezőgazdasági rendeltetésű területen, bele értve az un. „zártkerteket" is csak drótfonatos kerítés építhető.

7. §. Hirdetőtáblák:
(1) Nem közterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb fél négyzetméter területű hirdetőtábla.
(2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 1 m2 felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető.
(3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60 cm kiállású lehet a hirdetőtábla.
(4) A hirdetőtábla anyaga, tartószerkezete fém, vagy fa lehet.
(5) Helyi értékvédelmi területen, épületen (művi, természeti) hirdetőtábla nem helyezhető el.

## II. fejezet

## Településszerkezet, területfelhasználás

8.§. (1) Az érvényes belterületi határ nyomvonalának módosításáról a Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
(2) A Szerkezeti Tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.
(3) A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a terület-felhasználásnak megfelelő építés csak a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető. Lakóterületen nyolcnál több telek kialakítása esetén telekalakítási elő tervet kell készíteni.

9.§. A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei:
(1) Lakóterületek **(LA):**
a./ Falusias lakóterület – általános előírások **(Lf):**

- Az övezetben lakóépületek, mező-és erdőgazdaság építményei, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el, szabadon és oldalhatáron álló beépítési módban lehet.
- A kialakított építési telkek legfeljebb kétlakásos lakóépület elhelyezésére szolgálnak.
- A zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %
- Új épület létesítése, vagy meglévő átalakítása csak a falu és utcaképbe illeszkedően történhet a kialakult nagyságrendek, szerkezetek és anyagok, valamint formai kialakítások és e helyi rendeletben előírtak figyelembevételével,

**Lf-1**

- Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

Az övezetben kialakítható telekterület min. 750 $m^2$, a maximum beépíthetőség 30%, a legnagyobb építmény magasság 4,5 m a legkisebb építménymagasság 3,5 m.

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

- az építési telkeken a kialakult oldalhatáros beépítési móddal kell elhelyezni az épületet, vagy teljesen az telekhatáron, vagy attól beljebb, legfeljebb 1,0 méterrel. A csepegő lehetőleg a telekhatárra essen.
- a főrendeltetésű épületnek a telek oldalhatárán, vagy attól 1,0 m-en belül álló oldalhatárán kialakítandó nyílásokat az OTÉK szerint kell kialakítani.
- terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- A minimális telekszélesség: 16 méter,
- A tető:
  + hajlása 35-45$^{o}$,
  + tetőgerinc iránya a beépített területeken a szomszédos, már meglévő házakéhoz igazodjon.
- Az oromfalas homlokzatok, homlokzatszakaszok szélessége legfeljebb 7 m lehet.
- A melléképületek építmény magassága legfeljebb 4 méter, gerincmagassága nem lehet nagyobb a főépületnél. Melléképület csak olyan telken építhető, amelyiken főépületet is építettek.
- a főrendeltetésű épület használatát biztosító építményeket a főrendeltetésű épület mögött, a hátsókertben, az építési teleknek azon az oldalhatárán vagy attól 1,0 méterre kell elhelyezni, amelyiken a főrendeltetésű épület áll.
- az épület ezen oldalhatár felőli homlokzatán nyílás nem létesíthető.
- a helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények csak akkor és oly módon helyezhetők el, illetve alakítható ki, ha a tevékenység üzemeltetése (gyakorlása) során a környezetet és a közösséget előre láthatóan és megítélhetően nem zavarja.
- az építési övezet telkein legalább 50 m$^2$ beépített alapterületű lakóépület létesíthető a közterület felőli építési vonalon.

**Lf-2**

- Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- Az övezetben kialakítható telekterület min. 850 m2, a maximim beépíthetőség 30 %, a legnagyobb építmény magasság 4,5 m, a legkisebb építménymagasság 3,5 m
- Az övezetben telkek nem vonhatók össze.
- Az előkert mélysége: 5 m.
- Az építési telkeken a kialakult oldalhatáros beépítési móddal kell elhelyezni az épületet, vagy teljesen az telekhatáron, vagy attól beljebb, legfeljebb 1,0 méterrel. A csepegő lehetőleg a telekhatárra essen.
- A főrendeltetésű épületnek a telek oldalhatárán, vagy attól 1,0 m-en belül álló oldalhatárán kialakítandó nyílásokat az OTÉK szerint kell kialakítani.
- Terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- A minimális telekszélesség: 16 méter,
- A tető:
  + hajlása 35-45$^{o}$,
  + tetőgerinc fő iránya az útra merőleges, az utcára oromfalas (minimum 4 m.) kialakítású legyen,
  Az oromfalas homlokzatok, homlokzatszakaszok szélessége legfeljebb 7 m lehet.
- A melléképületek építmény magassága legfeljebb 4 méter, gerincmagassága nem lehet nagyobb a főépületnél. Melléképület csak olyan telken építhető, amelyiken főépületet is építettek.
- A főrendeltetésű épület használatát biztosító építményeket a főrendeltetésű épület mögött, a hátsókertben, az építési teleknek azon az oldalhatárán vagy attól 1,0 méterre kell elhelyezni, amelyiken a főrendeltetésű épület áll.

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

- Az épület ezen oldalhatár felőli homlokzatán nyílás nem létesíthető.

az övezeti előírások megtartásával épületként - a lakóépületeken kívül - csak a lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézmények, ellátó, szolgáltató építmények helyezhetők el.

**Lf-3**

- Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza
- Az övezetben kialakítható telekterület min. 1000 $m^2$, a maximum beépíthetőség 30%, a legnagyobb építmény magasság 4,5 m a legkisebb építménymagasság 3,5 m.
- Az előkert mélysége 5 m.
- Az építési telkeken a kialakult oldalhatáros beépítési móddal kell elhelyezni az épületet, vagy teljesen az telekhatáron, vagy attól beljebb, legfeljebb 1,0 méterrel. A csepegő lehetőleg a telekhatárra essen.
- A főrendeltetésű épületnek a telek oldalhatárán, vagy attól 1,0 m-en belül álló oldalhatárán kialakítandó nyílásokat az OTÉK szerint kell kialakítani.
- Terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- A minimális telekszélesség: 20 méter,
- A tető:
  + hajlása 35-45$^o$,
  + a tetőgerinc vonalának iránya az úttal párhuzamos, a tető hajlásszöge 35-45$^o$
  Az oromfalas homlokzatok, homlokzatszakaszok szélessége legfeljebb 7 m lehet.
- A melléképületek építmény magassága legfeljebb 4,5 méter, gerincmagassága nem lehet nagyobb a főépületnél. Melléképület csak olyan telken építhető, amelyiken főépületet is építettek.
- A főrendeltetésű épület használatát biztosító építményeket a főrendeltetésű épület mögött, a hátsókertben, az építési teleknek azon az oldalhatárán vagy attól 1,0 méterre kell elhelyezni, amelyiken a főrendeltetésű épület áll.
- Az épület ezen oldalhatár felőli homlokzatán nyílás nem létesíthető.
- A helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények csak akkor és oly módon helyezhetők el, illetve alakítható ki, ha a tevékenység üzemeltetése (gyakorlása) során a környezetet és a közösséget előre láthatóan és megítélhetően nem zavarja.
- Az építési övezet telkein legalább 50 $m^2$ beépített alapterületű lakóépület létesíthető a közterület felőli építési vonalon.

***[5]Lf-4***

- *Az övezet lehatárolását a szabályozási fedvényterv tartalmazza.*
- *Az övezetben kialakítható telekterület min. 800 $m^2$, a maximum beépíthetőség 30%, a legnagyobb építmény magasság 5,0 m.*
- *Az építési telkeken az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni. Az épületek OTÉK szabadon álló beépítésre vonatkozó előírásai figyelembevételével meghatározott építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.*
  *Az előkertek mérete min. 5 m, de ettől eltérő is lehet a terepviszonyok figyelembe vételével.*
- *Az előkertben terepszint alatti építmény elhelyezhető.*
- *A minimális telekszélesség 18 m*
- *A tető hajlásszöge 30-45 fok*
- *A melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el.*

[5] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

- *A helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények csak akkor és oly módon helyezhetők el, illetve alakítható ki, ha a tevékenység üzemeltetése (gyakorlása) során a környezetet és a közösséget előre láthatóan és megítélhetően nem zavarja.*

[6] (1a) *Lf-2 övezetben a 483/2 és 483/3 helyrajzi számú lakótelkek beépítésénél a földszinti padlóvonal a rendezett terepszinthez képest legalább + 50 cm lehet.*

(2) Település vegyes terület **(Vt)**

A terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló település szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális és kulturális épület elhelyezésére szolgál, amelynek a lakófunkcióra nincsenek hatással.

**Vt-1**

Az övezetben kialakítandó legkisebb telekterület 1000 m2, a legnagyobb építmény magasság 5,5 m, a legnagyobb beépíthetőség 25 %, a beépítési mód szabadon álló.
Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza

**Vt-2**

Az övezet lakótelkei oldalhatáron álló beépítési módban építhetők be, a terület legfeljebb 25%-ának mértékéig. A legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 750 m2.

(3) Gazdaság, kereskedelem, szolgáltatás **(Gksz):**

A gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
A területen elhelyezhető:
mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó, személyzet számára szolgáló lakások,
igazgatási, egyéb iroda épület,
parkolóház, üzemanyagtöltő
sportlétesítmény.

[7]**Gksz**

*Az övezetben kialakítandó legkisebb telekterület 2500 m2, a már kialakult kisebb telkek az övezeti előírások szerint beépíthetők. A megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m, a legnagyobb beépíthetőség 20 %, a beépítési mód szabadon álló. Azokon a területeken, ahol a telekhatár egyben övezeti határ is, a szomszédos terület-felhasználás telkeinek védelme érdekében a telekhatár mentén az oldalkertben legalább 3 m széles 3 szintű zöldfelületet kell kialakítani.*

(4) Gazdaság, ipari terület (**Gip**):

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. (pl. veszélyes, bűzös, zajos) Az ipari területen csak a gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, épületek helyezhetők el.
Az övezetben kialakítandó legkisebb telekterület 10 000 $m^2$, a legnagyobb építménymagasság 5,5 m, a legnagyobb beépíthetőség 30 %, a beépítési mód szabadon álló.

[6] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet
[7] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

(5) Különleges területek **(K):**

a./ a különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a korábban szabályozott területektől eltérő területek.

[8]**Kt**

*Az övezetben kialakítandó legkisebb terület 10000 m2, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépíthetőség 5 %.*

*Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (temető).*

**Ks**

A kialakítandó legkisebb terület 10000 m2, a megengedett legnagyobb építmény magasság 6,5 m, a beépítési mód szabadon álló. A legnagyobb beépíthetőség 5 %.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

**Kh**

Az övezetben kialakítható legkisebb terület 1500 m2, a megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m, a beépítési mód szabadon álló. A legnagyobb beépíthetőség 5 %.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza

**Kbá**

Az övezetben a nyersanyag kitermelés és feldolgozás célját szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények és létesítmények helyezhetőek el.

A beépítés módja szabadon álló, a kialakítható legkisebb telekterület 1 500 $m^2$, beépítettség max. 5 % építmény magasság max. 4,5 m.

A bányaterület jelenlegi növényállományát meg kell őrizni. Fakivágás csak a bányaművelés előrehaladása, a balesetveszély elhárítása vagy a fák biológiai pusztulása esetén történhet.

A meddőhányók rendezése, átalakítása csak a bányaművelő által készített rekultivációs és tájrendezési terv alapján történhet. A rekultivációs és tájrendezési terv az Önkormányzattal egyeztetendő.

A bányaterületen a telekhatáron belül legalább 15 m széles 3 szintű zöldsávot kell létrehozni a szomszédos területek védelme érdekében.

A bányaterületen keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni és rendszeresen elszállítani.

10.§. **A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei:**

(1) Közlekedési és közmű elhelyezési övezet **KÖ**

Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területekhez az alábbi földrészletek tartoznak, amely földrészletek az OTÉK-ban foglalt funkciók biztosítására szolgálnak.

- Országos törzsúthálózathoz tartoznak:
  országos mellékutak 81108 számú út szabályozási szélessége 30 m.
- Kiszolgáló utak (lakó utak)

[8] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet

Tervezett utak szabályozási szélessége 12 m
Az övezethez tartozó földrészleteken csak a funkcióhoz feltétlenül szükséges építmények (építmények, műtárgyak) helyezhetők el. Az országos törzsúthálózathoz tartozó utak szabályozási szélessége a település belterületén 22 m. A belterületen kialakítandó utcák szabályozási szélessége legalább 16 m.

(2) Közlekedési területek: a közigazgatási területen található országos és helyi közutak, közforgalom elől el nem zárt magánutak, kerékpárutak, közterületi parkolók, gyalogos utak, mindezek csomópontjai, valamint a légiközlekedés területei a térkép szerinti határvonalakkal.

(3) Utak, közlekedés

1) Az új utcák, utak szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.

2) A meglévő utak szabályozási szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad

3) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell kialakítani az OTÉK előírásainak megfelelően. Biztosítani kell továbbá a kerékpár tároló helyet is.

4) A terven feltüntetett közterületi parkolóhelyek fokozatosan kialakítandók.

5) Az OTÉK előírásait a gépkocsik számára és elhelyezésére vonatkozóan érvényesíteni kell, kivéve lakó- és üdülőházas területeken, ahol funkcionális egységként 2 gépkocsit kell elhelyezni a telken belül.

6) A nagy befogadóképességű parkolóban 4 gépkocsinként nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.

7) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül biztosítani kell.

(4) Közművek

1) Közműellátás és hírközlési hálózati elemeit és szabályozó létesítményeit közterületen kell elhelyezni.

2) Ivóvízbekötést épületbe csak a szennyvízelhelyezés létesítményeinek megvalósulása után szabad megvalósítani.

a./ a szennyvízelvezető csatornahálózat építéséig a szennyvizet telkenként, ellenőrizhetően szigetelt, időszakosan szippantással üríthető szennyvíztározóba kell helyezni.

b./ a zárt szennyvíztározó medence terveit engedélyezésre be kell nyújtani az I. fokú építési hatósághoz.

3) A szennyvíz szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető.

4) A környezetvédelmi és a vízgazdálkodási jogszabályok megsértése esetén az ingatlan bekötését a jegyző a tulajdonos költségére elrendelheti.

5) Ipari létesítmények technológiai szennyvizét előkezelés után szennyvízcsatornára kell kötni. A közcsatornába engedett szennyvíz minősége feleljen meg a hatályos jogszabályokban foglalt határértékeknek.

6) Üzemi létesítmények csapadékvizét szükség esetén tisztítani kell, hogy a befogadóba csak a hatályos jogszabályban megállapított határértéknek megfelelő minőségű víz kerüljön.

7) A felszíni vízelvezetési rendszert a tulajdonosnak, használónak, bérlőnek bel-és külterületen egyaránt karbantartani, tisztítani kell.

8) Az energiaközművek, továbbá a hírközlés hálózati létesítményeinél a vonatkozó rendeletekben rögzített biztonsági övezetek létesítéséről gondoskodni kell. Az üzemvitel zavartalansága érdekében a biztonsági övezeten belül a rendeletekben rögzített tilalmak és korlátozások érvényesek.

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

9) A rendelet hatályba lépését követően kialakítandó új utcákban a telefon, az elektromos ellátás, a közvilágítás, a kábel tv. kialakítását földkábel alkalmazásával kell biztosítani.

10) A vonalas közműlétesítményeknél és berendezéseknél a hatályos jogszabályokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.

11.§. Zöldterületek **Z**

(1) A zöldterületek részben önállóan, részben más terület felhasználási kategóriákon belül helyezkednek el.

(2) A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC, szobor, eligazító tábla, térkép).

(3) Legnagyobb beépítettség: 2 %, egy épület legfeljebb 300 m2 beépített alapterületű lehet, legnagyobb építménymagasság: 4,5 m, beépítési mód: szabadon álló, terepszint alatti legnagyobb beépítettség 2,5 %.

(4) Biztosítani kell az utak melletti fasorok kialakítását. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. A település fásítási tervét el kell készíteni. Ahol fasor nem alakítható ki, sövénnyel, vagy más alacsony növésű növénnyel kell azt kiváltani.

(5) A meglévő közcélú zöldterületeket meg kell tartani, illetve az új utcák kialakítása során zöldfelülettel rendelkező tömbökben kell a hiányokat pótolni.

(6) Gazdasági területek határán legkésőbb az építéssel egyidejűleg védősávot kell telepíteni.

(7) A külterület természetes strukturáló elemeit, a természetes növény-és állatvilág számára élőhelyet biztosító parkokat és vízfolyásokat védeni kell.

12.§. Erdőterületek **E**

(1) A község külterületén gazdasági és védelmi rendeltetésű erdőterületek találhatók, ahova az ingatlan nyilvántartásban ekként szereplő földrészek tartoznak.(Eg, Ev)

(2) Erdőkben 0,5 % beépítettség, szabadon álló beépítési mód, 4,5 m építménymagasság mellett az erdő rendeltetésének megfelelő épület **csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével** helyezhetők el.

(3) Az erdőkben minden beavatkozás csak az Erdőfelügyelet engedélyével végezhető.

(4) Az erdőnek nem minősülő honos fajtákból álló facsoportok megtartásáról gondoskodni kell mind a külterületen, mind belterületen.

(5) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani. Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.

(6) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve ha azt növedék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja.

(7) Védőerdőt a káros hatást előidéző, illetőleg a káros hatástól védelmet igénylőnek kell létrehozni a saját építési telkén belül.

13. §. Mezőgazdasági terület

(1) Mezőgazdasági területbe tartoznak a jelen rendelet egyéb pontjai alatt fel nem sorolt földrészletek.

(2) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet, azokon növénytermesztés, állattenyésztés, illetve azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás folytatható.

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

a.) Mezőgazdasági terület-kertes **Mk**
Ebbe az övezetbe tartoznak a volt zártkerti területek.
Legnagyobb beépíthetőség: 3 % - telekmérettől függetlenül – de legfeljebb 100 $m^2$ beépített alapterület.
Terepszint alatt legnagyobb beépíthetőség (pince): 15 %.
Elhelyezhető funkciók: a szőlő és gyümölcstermesztéssel, borászattal összefüggő tevékenységek számára szolgáló gazdasági épületek.
Lakóépület, állattartási épület az övezetben nem helyezhető el.
Legnagyobb építmény magasság: 3,5 méter.

*b.)[9] Mezőgazdasági terület – általános* ***Má***
*Hagyományos mezőgazdasági művelés és hasznosítás.*
*- Beépíthető telek területe szántó, gyep, rét, nádas művelési ág esetén:*
*lakóépület. nem építhető (kivéve az OTÉK szerinti birtok központ telke)*
*gazdasági épület: min. 20 ha*
*- Beépíthető telek területe szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág esetén:*
*lakóépület. Min. 5 ha*
*gazdasági épület: min. 2ha*
-Külterületi mezőgazdasági területen kialakítandó legkisebb telekszélesség 50m.

*c.)[10] Mezőgazdasági művelés és hasznosítás – Má-2 jelű övezet*
*- Beépíthető telek területe:*
*lakóépület OTÉK 29.§. (4) bekezdés szerinti építhető*
*gazdasági épület: OTÉK 29.§. (3) bekezdés 3. pont szerint*
*- Legnagyobb építménymagasság 5,5 m*
*- Legnagyobb beépíthetőség 3 %*
*- Külterületi mezőgazdasági területen kialakítandó legkisebb telekszélesség 50 m*

*d.)[11] Mezőgazdasági területen az OTÉK 32.§. szerint a mezőgazdasági művelés és hasznosítás mellett szélerőmű tornyok is elhelyezhetők az alábbi feltételekkel.*
*Szélerőmű tornyok az alábbi védőtávolságokkal és előírások szerint létesíthetők:*

- *Natura 2000 területtől és kiemelt jelentőségű természeti-megőrzési területtől a széltorony legkisebb távolsága 800 m lehet,*
- *a szélerőmű torony és a mezőgazdasági épületek, építmények között a legkisebb távolság 150 m, lakóépülettől a legkisebb távolság 300 m,*
- *szélerőmű torony lakott területtől 800 m, nagyfeszültségű légvezetéktől 80 m,*
- *termékvezetéktől legalább 50 m távolságra létesíthető.*

*Az engedélyezett zajhatárérték LTH (nappal) = 50 db*
*LTH (éjszaka) = 40 db*
*A zajhatárértékek teljesülését az üzembe helyezés előtt méréssel kell igazolni.*
*A tornyokat matt felülettel kell megépíteni.*

(3) Mezőgazdasági területen birtokközpont az OTÉK 29.§. előírásai szerint lehet kialakítani. Birtoktest kialakításához több, mezőgazdasági művelés alatt álló, összesen legalább 50 ha nagyságú terület szükséges. A birtokközpont épület elhelyezésére szolgáló központi telke min. 5 ha nagyságú legyen. Mezőgazdasági területen elhelyezhető lakóépületek össz. bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 100

[9] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet
[10] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet
[11] módosította a 9/2011. (X. 27.) önkormányzati rendelet

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

$m^2$ lehet. (4) Ahol a területek elválasztása feltétlenül szükséges, a táblák elválasztását lehetőség szerint kerítés helyett honos fajokból álló sövénnyel kell megoldani.

(4) A szőlőültetvényeket védelem illeti meg a környezetvédelemről szóló törvényben foglaltak szerint, mint tájra jellemző, ember által létrehozott tájalkotó elemet, ezért szőlőt kivágni csak engedéllyel lehet, valamint csak tájfajták telepíthetők.

(5) A területek művelése során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.

(6) Az övezetben ipari létesítmény nem építhető.

(7) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. A meglévő hígtrágyát termelő állattartó telepek a keletkező hígtrágyát zárt tárolóba kötelesek vezetni.

(8) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni.

(9) Távlatokban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények csak ideiglenesen helyezhetők el.

(10) Termőföld, vagy mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld esetén az építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell a földhivatal más célú hasznosítást engedélyező határozatát is.

14. §. Egyéb területek:

Vízgazdálkodással kapcsolatos területek **V**

(1) Az egyéb területekhez az ingatlan nyilvántartásban ekként szereplő, vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek tartoznak, a vízelvezetők menti sávokkal, a térkép szerinti határvonalakkal.

Az alábbi területek tartoznak az övezetbe:

a./ patak medre, partja,

b./ közcélú, nyílt csatornák, árkok medre, partja,

c./ vízbeszerzési területek, Szent László vízfolyás melletti területsáv.

(2) A területen csak vízkár elhárítási építmények helyezhetők el.

(3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

15.§. Védőterületek

(1) Az országos közút (81108 sz.) beépítésre nem szánt területen húzódó szakaszán tengelyétől számított 50 méteren belül a közútkezelő hozzájárulása szükséges az építési tevékenységhez.

(2) A vízfolyások partjától számított 6-6 méteres sáv vízügyi védőterületként meghagyandó vagy zöldfelületként kialakítandó, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.

(3) Állattartó épületek esetén a következő védőtávolságokat kell figyelembe venni:

a./ kis haszonállat ólja és ketrece lakó-és középülettől legalább 6 méterre,

b./ haszonállat ólja lakó-és középülettől legalább 10 méterre, kifutója legalább 12 méterre,

c./ trágya-és trágyalétároló lakó-és középülettől legalább 12 méterre legyen.

## III. fejezet

## Települési értékvédelem

16.§. A település művi értékei

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

A műemléki környezet területébe tartozik a szabályozási terven a „műemléki környezet határa” által kijelölt terület.
Gyúró műemléki épülete:

| **megnevezés, törzsszám** | **cím** | **hrsz.** | **műemléki környezet hrsz-ai** | **jegyzék** |
|---|---|---|---|---|
| *Római katolikus templom, 1707* | *Templom tér* | *2* | *2/2, 9, 10, 11, 13, 180, 181, 184, 248/1, 249, 250, 251, 252/1* | *R.k. templom, barokk, 1758-1760, vagy 1768-1772 (?). berendezés: oltár, szószék, barokk, 18. sz.* |

(1) A védőövezetben – a műemléki környezet határán belül – a környezeti érték jellegét, a bemutatás (látvány) hangulati hitelességét veszélyeztető köztárgyak, hirdetések, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmények elhelyezésére a kulturális javak védelméről, illetve a műemlékvédelemről szóló törvények korlátozásai érvényesek.
(2) A **helyi védelemre javasolt épületek** vagy azok egyes részletei építészeti szempontból értékesek, kialakításuk, illetve megjelenésük illeszkedik a települési hagyományokhoz. Az épületek átalakítása során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről úgy, hogy a beavatkozás ne változtassa meg az utcaképet, illetve az utcai homlokzatot, továbbá biztosítani kell az új építményeknek a jellegzetes településképben, valamint az épített és természetes környezet egységében való megjelenését. Ez a követelmény a következő (3) – (5) bekezdései szerint valósítható meg.
(3) A védett területen a homlokzatok színezése fehér, szürkével illetve sárgával tört fehér, okkersárga vagy annak árnyalatai. A fal anyaga természetes kő vagy vakolt és meszelt – festett tégla, a lábazat anyaga terméskő, a tető anyaga égetett agyagcserép legyen.
(4) A kerítések és kapuk anyaga illeszkedjen a (4) bekezdésben meghatározottakhoz. Az áttört kerítés lábazata természetes rakott kő, illetve kőburkolatú lehet, vagy vakolt, meszelt – festett kivitelű lehet, míg a felső rész és kapuzat készüljön fa, kovácsoltvas szakaszokkal illetve táblás drótfonatokkal.
(5) A tető hajlásszöge 40 – 45$^{o}$ legyen.
(6) A helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.
(8) A kulturális javak védelméről szóló törvény előírásait a hatósági eljárások során érvényre kell juttatni.
(9) Régészeti emlékek, illetve lelőhelyek:
-Gyúró káptalanmajor: határos az Alcsúti Szent György pusztával, bronzkori urnatemető, agyagedények, bronz ékszerek a Fehérvári múzeumban, 1912-ben, Szent László vízre lejtő domboldalon.
-Káptalanpusztán (állami gazdaság) major udvarában római kori sírkő a nemzeti múzeumban 1868-ban került be.

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

-Római kori fibula, két római kori agyagedény került be a Nemzeti Múzeumba 1845-ben.
-1957-ben került elő útépítés során az előbbi sírkő másik része, Fejér Megyei Múzeumok birtokában,
-1959-ben csatornázási munkálatoknál kő sír, szobor, dombormű, oszlop került elő (Fejér Megyei Múzeum)
-Szarkamáj szőlőhegyen kerámia töredékeket találtak 1965-ben.
(10) A lelőhelyek térképen pontosan nem körvonalazhatóak a felszíni nyomok alapján. Térképre vitelük az esetleges szakhatósági vélemények kiadásánál félreértésekre, esetleg peres eljárásra vezetne. A törvény alapján a beruházásokat már a tervezés első fázisában a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Regionális irodájával (Székesfehérvár) egyeztetni kell. A KÖH a területileg illetékes múzeum helyszíni előmunkálatai alapján intézkedik. A véletlenül előkerülő régészeti leleteket, objektumokat a törvény szerint az illetékes jegyzőnél és a múzeumnál be kell jelenteni.

## IV. fejezet

## Környezet- és természetvédelmi szabályok

17.§. Általános előírások

(1) A környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabályok által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek a község területén nem folytathatók.
(2) Utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendők. Honos fafajokkal vagy gyümölcsfákkal. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.
(3) A rendelet területi hatálya alá tartozó területen zavaró hatású ipari létesítmény nem létesíthető.
(4) A környezet védelmére nézve egyebekben a képviselőtestület köztisztaságról és a környezet védelméről szóló rendelete az irányadó.
(5) A patak, vízfolyások vizes élőhelyeit, mint a biotop hálózat fontos elemeit fokozatosan védeni kell.

18.§. Natura 2000 területek (természeti területek)

(1) Az övezeten belül található természet-megőrzési területeken bárminemű tevékenység csak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelete szerint végezhető. A természeti területekre vonatkozóan az 1996. évi LIII. törvény előírásait kell alkalmazni.
(2) A Natura 2000 kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület által lefedett földrészletek: 018/5a, 018/5b, 022a, 022b, 023, 024a, 024b, 024c, 033/1a, 033/1b, 033/1c, 033/2, 034, 036/2a, 036/2b, 037/1, 038/3, 038/4, 038/5, 038/6, 041, 046, 047, 051/1, 051/3, 051/4, 051/6, 054, 056/1a, 056/1b, 056/3, 056/7, 056/8, 056/9, 060a, 060 b hrsz.-ú telkek.
(3) A Natura 2000 terület védelmi céljait korlátozó vagy sértő tevékenység végzéséhez a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges.
(4) Az övezethez tartozó területeken művelési ág váltás csak a természetvédelmi hatóság engedélyével történhet.

Országos jelentőségű ökológiai hálózat területe övezet

(5) Az övezetben mindennemű tevékenység csak a 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló törvény adott övezetre vonatkozó előírásai szerint végezhető.

(6) Az övezetben biztosítani kell a természetközeli élőhelyek közötti ökológiai kapcsolat fennmaradását.

19.§. A föld és a talaj védelme

(1) Építési területek, parkok, útalapok feltöltésére szolgáló anyagnyerő helyek kialakításához a talaj minőségében jelentős változást okozó termőföld eltávolításhoz minden esetben a talajvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

(2) Építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó nyersanyag használható fel.

(3) Tereprendezési munkák, amennyiben az eredeti terepszint 0,5 m-nél nagyobb mértékben átrendezésre kerülnek – a talajerózió elkerülése érdekében – csak hatósági engedély alapján végezhetők.

(4) Föld alatti üzemanyag és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők, és be kell tartani az éghető folyadékokra és olvadékokra vonatkozó rendeletek előírásait.

(5) A községben terület feltöltésére csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.

(6) A csapadékvíz elvezetését nyílt, vagy burkolt árokkal kell megoldani a meder erózió elleni biztosítás mellett.

(7) A területen vagy olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek a talajt nem szennyezik, vagy a talajszennyezést biztonságos módon kell akadályozni.

(8) Növényvédőszer, műtrágya, útsózási anyag csak fedett térbe, talajtól elszigetelten tárolható.

20.§. Vízkészletek védelme

(1) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló jogszabályokban foglaltakat kell figyelembe venni. A község „A” fokozottan érzékeny szennyeződésű területen fekszik ezért az idevonatkozó rendelkezés alá tartozó tervezett tevékenységek engedélyezési dokumentációjának készítésénél ezt is figyelembe kell venni.

(2) A belterületen a talajvíz és élővizek védelmének kiemelt jelentőséget kell biztosítani.

(3) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízilétesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

(4) A patakok, vízfolyások és öntözőcsatornák parti sávját úgy kell használni, hogy azt a meder tulajdonosa (használója) a meder-karbantartási munkák, mérések esetenkénti ellátása céljából a feladataihoz szükséges mértékben igénybe vehesse. E célból a vízparttól számított 6-6 méter vízügyi védőterületként meghagyandó, melyet zöldterületként kell kialakítani, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.

(5) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

(6) Élővízbe bocsátott szennyező anyag tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a szennyvíz bírságról, a felszíni vizek minősége védelmének egyes

szabályairól és az ezekhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásukról szóló jogszabályokban foglaltak szerint.

(7) A vízminőség védelme érdekében el kell érni, hogy a vízfolyások és víznyerő helyek körzetében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot, vagy tőzegterméket használjanak.

(8) Állattartó telepek csak olyan technológiával működhetnek, melyek vízszennyezést nem okoznak.

(9) A mezőgazdasági eredetű szennyezések csökkentése érdekében a meliorációs tervekben szereplő külterületi vízrendezést össze kell hangolni a belterületek vízrendezésével.

(10) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ez által a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

21.§. Levegőtisztaság védelem

(1) A település közigazgatási területe a kiemelten védett levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat. A légszennyező források üzemeltetését az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.

(3) Új létesítmények elhelyezése esetén érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

(4) Tekintettel a gazdasági- és a lakóterületek közelségére, zaj- és légszennyező, bűzzel járó tevékenység nem folytatható.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató, ipari terület létesítményei körül védőfasor, szükség esetén összefüggő védőfásítás telepítendő.

(6) A meglévő fák, védőfasorok megtartásáról, kiegészítéséről gondoskodni kell.

22. §. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

(1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. Az elszállítás szolgáltatásáról az önkormányzat gondoskodik. A folyékony kommunális hulladék elszállításáról előállítója gondoskodik.

(2) A veszélyes hulladékot a veszélyes hulladékokról szóló jogszabályi rendelkezésnek megfelelően kell gyűjteni, tárolni, kezelni, szállítani, elhelyezni, illetve ártalmatlanítani.

(3) A szerves hulladék komposztálására és talajjavítási célra történő felhasználására törekedni kell.

(4) Veszélyes és kommunális hulladékok nyílt téri égetéssel történő megsemmisítése tilos.

(5) A hulladékgazdálkodásra vonatkozóan az önkormányzat képviselőtestülete külön rendelettel állapít meg szabályokat.

23.§. Zaj és rezgés elleni védelem

(1) A terület felhasználása során a zaj-, és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendeletben és a zaj-, és rezgésterhelési határérték megállapításáról szóló rendelkezésben foglaltakat kell figyelembe venni. Terület-felhasználási egységenként a megengedett legnagyobb zajterhelési határértékek az alábbiak:

| Terület felhasználási egység | Határértékek: Egyenértékű A hangnyomás-szint (dB) | |
|---|---|---|
| | Nappali | Éjszakai |
| Lakóterületek | 50 | 40 |
| Gazdasági területek | 60 | 50 |

A gazdasági területek lakóterülettel, zöldterülettel határos vonalán a lakóterületekre érvényes határértékeket kell biztosítani. Amennyiben a már meglévő létesítmények a fenti értékeket túllépnék, a védelemről a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet alapján gondoskodni kell. A kötelezettség elmulasztása esetén a létesítmény üzemeltetése korlátozható, vagy működési engedélye visszavonható.

(2) Zajt, illetve rezgést elősegítő új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, meglévő helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre vonatkozó terhelési, illetve létesítményre megállapított kibocsátási határértékeket ne haladja meg.

(3) Zajvédelmi szempontból csendes övezetnek minősül az alábbi intézmények környezete az építési telkük határától számított 30 méteren belül:
a./ általános iskola (Thököly út 25.)
b./ óvoda (Thököly út 31.)
c./ Református templom (Rákóczi u. 27.)
d./ Római katolikus templom (Thököly u. 34.)
e./ Evangélikus templom (Thököly u. 11.)

## V. fejezet

## Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

24. §. A telekalakítás szabályai

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(2) Épülettel azonos méretű telek nem alakítható ki, de a már meglévő telkekre (zártkertek) építési engedély adható.

25.§. A helyi közút céljára történő lejegyzéskor a kártalanítási összeg megállapításánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedést.

26.§. Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a képviselőtestület külön rendeletben szabályozza.

27.§. Településrendezési károk következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az Étv. szabályozza.

28. §. A településrendezés jogintézményei

(1) Az önkormányzat által elhatározott, a településfejlesztés célját szolgáló közösségi érdekek megvalósítása érdekében az Önkormányzat élhet a kisajátítás törvényben szabályozott eszközeivel.

(2) Az (1) foglaltak megvalósítása érdekében a szabályozási tervben meghatározott közösségi területek megszerzésére az Önkormányzat gyakorolhatja elővásárlási jogát (az egész község, de elsődlegesen a tervezett településközpont tervezett területén).

(3) Jelen rendelettel hatályba lépő szabályozási terv építési tilalmat illetve korlátozást nem állapít meg, ezért az azokhoz kapcsolódó kártalanítás kérdéseit nem szabályozza.

(4) Az ingatlan tulajdonosok jó-karbantartási kötelezettségét az Önkormányzat nem kívánja szigorítani, ezért arra az Étv. előírásai a mérvadóak.

(5) Az önkormányzat az általa kialakított lakótelkek értékesítése esetén legfeljebb 5 éves időtartamra beépítési kötelezettséget írhat elő. A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az Önkormányzatot megilleti a visszavásárlás joga az eredeti vételáron, mely megnövelendő a beinvesztált értékkel, csökkentve évi 2 %-os használati díjjal.

(6) Helyi közút létesítése, illetve meglévő közút szélesítése érdekében az Önkormányzat a szabályozási tervnek megfelelően – az Étv. előírásainak figyelembe vétele mellett – területet vehet igénybe megfelelő mértékű kártérítés megfizetésével.

29. §. Településrendezési eszközök használata

(1) A településrendezési eszközöket (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) a törvény által megszabott időközökben felül kell vizsgálni.

(2) A távlatban belterületbe vonandó területekre és a külterület beépítésre szánt területeire a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.

(3) A Településszerkezeti Tervtől eltérő terület felhasználás esetén azt módosítani kell.

## Záró rendelkezések

30.§. (1) Ez a rendelet 2005. 10. 01. lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Jegyző polgármester

Kihirdetve:

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

1. számú melléklet

**KÖZMŰFÜGGELÉK**
A közművesítés és a közműelrendezés megvalósítására vonatkozó kormányrendeletek és szabványok

**Vízgazdálkodás . vízellátás . csatornázás**

(1) 4/1981. (IV. 4.) OVH rendelet
Országos Vízgazdálkodási Szabályzatról

(2) 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés
A szennyvízbírságról

(3) 4/1994. (II. 7.) számú OVH rendelet
Közcsatornába bevezetett vizek minőségéről

(4) 1995. évi LVII. Törvény
A vízgazdálkodásról

(5) 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet
A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről

(6) 72/1996. (V. 22.)
A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról

(7) 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet
A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről

(8) 35/1996. (XII. 29.) BM sz. rendelet
Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) a létesítmények tűzi víz igényének előírásairól

(9) 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet
A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről

(10) 10/2000. (II. 2.) Korm. rendelet 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet módosítása
(24. és 25.§ engedélyezési eljárásokban részvétel)

(11) 25/2000. (II. 27.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és tisztítási Megvalósítási Programról

(12) 26/2000. (II.27.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról

(13) 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet
A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól

(14) 201/2001. (X. 15.) Korm. rendelet
Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről

(15) 204./2001. (X. 26.) Korm. rendelet
A csatornabírságról

(16) 213/ 2001. (XI. 14.) Korm. rendelet
A folyékony hulladék elhelyezéséről

(17) 203/2003. (VII. 29.) KvVM rendelet
A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről

(18) 174/2003. (X. 28.) Korm. rendelet
A közműves szennyvízelvezető és tisztító művel gazdaságosan el nem látható területekre vonatkozó Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról

(19) 30/2004. (II. 28.) Korm. rendelet
A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről szóló 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet módosításáról

(20) 163/2004. (V. 21.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2000. (II. 27.) Korm. rendelet módosításáról

(21) 163/2004. (V. 21.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról szóló 26/2000. (II. 27.) Korm. rendelet módosításáról

**Folyószabályozás, árvízvédelem**

(1) 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet
A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról

(2) 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet
Települések ár- és belvízveszélyeztettségi besorolása

**Vízvédelem**

(1) 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet
A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről

(2) 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet
A felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól

(3) 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet
A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól

(4) 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet
A csatornabírságról

(5) 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A felszín alatti vizek védelméről

(6) 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A felszíni vizek védelmének szabályairól

(7) 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól

**Villamosenergia-ellátás**

(1) 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet
A villamosmű biztonsági övezetéről

(2) 128/1999. (VIII. 13.) Korm. rendelet
A fák védelméről szóló 21/1970. sz. rendelet módosítása

(3) 2001. évi CX törvény
Villamosenergia törvény

**Gázellátás**

(1) 1997. évi XX. törvény a gázszolgáltatásról szóló 1994. évi XLI. Törvény módosításáról

(2) 6/1982. (V. 6.) IpM számú rendelet
A gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetéről

**Hírközlés**

(1) 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet
A távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről

(2) 32/2000. (XI. 16.) EüM rendelet
A vezeték nélküli távközlési építmény által kibocsátott elektromágneses sugárzás egészségügyi határértékeiről

**Közműelrendezést meghatározó, befolyásoló szabványok**

(1) MSZ 7487/2-80 szabvány
Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín alatt

(2) MSZ 7487/3-80 szabvány
Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín felett

(3) MSZ 15 287/2000. szabvány
Településekről származó szennyvizek tisztítótelepei, szennyvíztisztító kisműtárgyak és kisberendezések

(4) MSZ 7048/1. 2. és 3. . 83 szabvány a körzeti gázellátó rendszerek védőtávolsága, illetve az ezt módosító Szabványügyi Közlöny 8. száma (2002. VIII. 1.) (Sz. K. 8.)

(5) MSZ 151. Erősáramú szabadvezetékek, az 1,0 kV-nál nagyobb névleges feszültségű szabadvezetékek létesítési előírásai

Telefon: (22) 501-568 Fax: (22) 501-567
E-mail: albaexpert@axelero.hu

2. sz. melléklet

## Övezetek, építési övezetek jellemző paramétereinek táblázatos összefoglalása

| Építési övezet, övezet | Beépítési mód | Beépítési százalék | Maximális építménymagasság | Minimális telekméret | Minimális zöld-felület | Maximális szintterületi mutató |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Beépítésre szánt területek*** | | | | | | |
| Lf1 | oldalhatáron álló | 30% | 4,5 m | 750 $m^2$ | 60% | 0,5 |
| Lf2 | oldalhatáron álló | 30% | 4,5 m | 850 $m^2$ | 60% | 0,5 |
| Lf3 | oldalhatáron álló | 30% | 4,5 m | 1000 $m^2$ | 60% | 0,5 |
| Vt1 | oldalhatáron álló | 25% | 5,5 m | 1000 $m^2$ | *(10%)* | 2,0 |
| Vt2 | oldalhatáron álló | 25% | 4,5 m | 750 $m^2$ | *(10%)* | 2,0 |
| Gksz | szabadonálló | 20% | 4,5 m | 2500 $m^2$ | *(20%)* | 0,8 |
| Gip | szabadonálló | 30% | 5,5 m | 10000 $m^2$ | *(40%)* | 0,8 |
| Kt | szabadonálló | 5% | 4,5 m | 10000 $m^2$ | *(40%)* | 0,2 |
| Ks | szabadonálló | 5% | 6,5 m | 10000 $m^2$ | *(40%)* | *(2,0)* |
| Kr | szabadonálló | 5% | 4,5 m | 1500 $m^2$ | *(40%)* | 0,3 |
| Kbá | szabadonálló | 5% | 4,5 m | 1500 $m^2$ | *(40%)* | 0,2 |
| ***Beépítésre nem szánt területek*** | | | | | | |
| Z | szabadonálló | 2% | 4,5 m | - | - | - |
| Ev | - | - | - | 1500 $m^2$ | - | - |
| Eg | szabadonálló | 0,5% | 4,5 m | 100000 $m^2$ | - | - |
| Má | szabadonálló | 3% | 5,5 m | 20000 $m^2$ | - | - |
| Mk | szabadonálló | 3% | 3,5 m | 750 $m^2$ | - | - |

*A dőlt betűvel szedett, zárójeles értékek az OTÉK 25.§. szerint kerültek megállapításra*