

Nyergesújfalu Város Önkormányzatának
4/2005.(II.21.) számú rendelete
Nyergesújfalu helyi építési szabályzataról és szabályozási tervéről

Nyergesújfalu Város Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bek. a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya

A jelen rendelet hatálya Nyergesújfalu Város igazgatási területére (belterületére, valamint külterületére) terjed ki.

2. §

A rendelet alkalmazása

- (1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket kialakítani, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármilyen építményt (létesítményt) elhelyezni, valamint e célra hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (továbbiakban: OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat - HÉSZ) előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

3. §

Szabályozási elemek

- (1) A **Szabályozási Tervlap** kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz:

Kötelező szabályozási elemek:

- kötelező szabályozási vonal,
- kötelező építési vonal,
- építési hely határa,
- területfelhasználási egység határa,
- építési övezet és övezet határa,
- építési övezetre és övezetre vonatkozó beírások,
- belterületi határ (beépítésre szánt/nem szánt területek határa),
- továbbtervezést igénylő területek határa,
- védőtávolságok határa,
- (fával történő) beültetési kötelezettségű területek határa.

Irányadó szabályozási elemek (térképi jelek):

- irányadó szabályozási vonal,
 - irányadó építési vonal,
 - telekhatárok,
 - intézményekre, zöldterületekre vonatkozó funkció-megnevezések,
 - közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló).
- a) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetészerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.
- b) Az irányadó szabályozási vonalakat a továbbtervezés, ill. intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, helyük szabályozási terv, kitzúzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítható.
- c) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a kitzúzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni, azokat a továbbtervezés előírásaival az Önkormányzat építésügyi hatósága pontosítja.

II. A TELEPÜLÉSRENDEZÉS HELYI ESZKÖZEI

4.§

Közterületrendezési Terv (KÖRT)

- (1) Közterületrendezési Terv a képviselő-testület döntése alapján készítenendő.
- (2) A zöldterületek övezeteinek közterületrendezési tervét a kertépítészeti kiviteli tervezés tartalmi követelményeinek megfelelően kell elkészíteni.

5.§

Kötelező Elvi Építési Engedély (KELEN)

- (1) A Kötelező Elvi Építési Engedély a városkép kedvezőbb alakítása és a humánus környezet kialakítása érdekében a HÉSZ keretei között a helyi sajátosságokra tekintettel meghatározza:
 - a kialakítható telek paramétereit
 - a telken elhelyezhető építmények számát és a létesítés ütemezését
 - az aláépítés mértékét
 - a környezethez, illetve környező beépítéshez történő illeszkedés módját
 - az építmény tömeg - és homlokzatképzését
 - a jellemző homlokzati- és fedési anyagokat
 - a színezést.
- (2) Az építési engedélyezést megelőzően Kötelező Elvi Építési Engedélyt kell beszerezni
 - ha a HÉSZ ezt előírja,
 - olyan esetben ha a meglévő, alakítandó telek nem éri el az övezetben előírt nagyságot, vagy egyes előírt méreteket,
 - védett természeti területen álló beépítés, átalakítás esetén,
 - védett építészeti érték átalakítása (bővítés, részleges bontás) esetén,
 - minden olyan esetben, amikor az új beépítés a meglévő beépítés 10 éven belüli illetve egyidejű bontását követően jön létre,
 - lakótelken kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” megvalósuló építési igénye esetén,

- ha az építmény a terepszint alatt más telekre (közterület alá) nyúlik át,
 - olyan új beépítésnél, illetve a meglévő beépítés olyan átalakításánál, amelynél a beépítés eltér az övezetben meghatározott jellemző építési módtól,
 - az esetben, ha a beépítés során az OTÉK felmentés rendelkezésre áll,
 - egy telken több főépület elhelyezése esetén,
 - a mező- vagy erdőgazdasági övezetben lévő telek beépítése esetén,
 - a vízgazdálkodási övezetekben lévő telek beépítése esetén,
 - a környező beépítéstől jelentősen (30 %-ban) eltérő lejtésű, valamint dongás, kupolás magastetők esetén,
 - olyan telek beépítésénél, ahol a telekterület több mint 30 %-án a lejtés meghaladja a 25 %-ot,
 - elemes lapostetős épületek (házgyári konstrukció) magas tetőssé alakítása esetén,
 - meglévő beépítés átalakításakor, ha a HÉSZ rendelkezései az adott esetben ellentmondanak egymásnak.
- (3) Az építésügyi hatóság - a jogszabályban meghatározott tartalommal - előterjesztett kérelmet az illetékes szakmai bizottság - Kistérségi Terület- és Településrendezési és Építészeti Tervtanács és/vagy Önkormányzati Tervtanács - véleménye figyelembe vételével bírálja el.

6.§

Városrendezési Hatástanulmány (VRHT)

- (1) Városrendezési Hatástanulmány készítését - a Településfejlesztési Bizottság javaslata alapján - a Képviselő-testület írhatja elő azokban az esetekben, ha a létesítés nagyságrendje, funkciója, környezetterhelése ezt indokolja.
- (2) Városrendezési Hatástanulmány készítendő
- 50 gépkocsinál nagyobb befogadó képességű parkoló építmény, parkoló
 - közforgalmi állomás, végállomás (pályaudvar, repülőtér, hajókikötő) létesítése esetén,
 - együttesen 1000 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi létesítmény
 - a mező- vagy erdőgazdasági övezetben fekvő telek 1000 m²-nél nagyobb bruttó alapterületet meghaladó, egyidejű beépítése esetén,
 - a táji-környezeti adottságokban maradandó változást okozó közúthálózat-fejlesztés és a felszíni vizek medrének megváltoztatása esetén,
 - üzemanyagtöltő állomások létesítése, vagy bővítése esetén,
 - az övezetben meg nem határozott, a domináns funkciótól eltérő, nem tiltott funkció esetén,
 - környezet- és természetvédelmi szempontból kiemelt szerepű terület (pl. Gerecse Tájvédelmi Körzet, Sánchegy, Duna-part) szomszédságában létesülő építmény esetén,
 - az önkormányzat helyi értékvédelmi rendeletében meghatározandó területek felhasználása, építése esetén.
- (3) A Városrendezési Hatástanulmánynak tartalmaznia kell különösen
- a beavatkozás településszerkezeti vizsgálatát,
 - a térségre vonatkozó közlekedési vizsgálatot,
 - a közművizsgálatokat,
 - az értékvédelmi vizsgálatokat,
 - zöldfelületi vizsgálatot,
 - a beavatkozás városképi vizsgálatait,

- a beavatkozás környezetminőséget befolyásoló hatásainak és a természeti értékeknek a komplex vizsgálatait és értékelését, valamint
 - tartalmaznia kell a vizsgált körben indokolt korrekciókra tett javaslatokat is.
- (4) A Városrendezési Hatástanulmány tartalmát az illetékes építésügyi hatóság a fentiekől eltérően is megállapíthatja.
- (5) Az építésügyi hatóság - az illetékes szakmai bizottság közreműködésével - a Városrendezési Hatástanulmány alapján, a HÉSZ keretei között állapítja meg a létesítés, funkcióváltás, fennmaradás feltételeit.

III. A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET TAGOZÓDÁSA ÉS A BELTERÜLETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA

7. §

A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe **beépítésre szánt** és **beépítésre nem szánt** területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek *általában* a település belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig *általában* a település külterületéhez tartoznak.
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (építési övezetekre) tagozódik:
- a) nagyvárosias lakóterület,
 - b) kisvárosias lakóterület,
 - c) kertvárosias lakóterület,
 - d) kistelkes lakóterület (helyi - nyergesújfalui - övezet),
 - e) településközpont vegyes terület,
 - f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - g) ipari gazdasági (egyéb ipari) terület,
 - h) különleges terület.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a) közlekedési- és közműterület,
 - b) zöldterület,
 - c) erdőterület,
 - d) mezőgazdasági rendeltetésű terület,
 - e) vízgazdálkodási rendeltetésű terület.

8. §

A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó jogszabályokban - törvény, rendeletek, ágazati szabványok, stb. - foglaltak figyelembe vételével. A tervezett *beépítésre szánt területek belterületbe vonása* építési hatósági szempontból nem feltétlenül szükséges; ezen területek belterületbe vonására igény szerint, illetve az illetékes hatóságok/szakhatóságok által előírtak alapján kerülhet sor.

- (2) A belterületbe kerülő (illetve *beépítésre szánt*) területek rendeltetését, építési övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.
- (3) A belterületi határ (beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa) a szabályozási tervnek megfelelően az alábbiak szerint módosítandó:

beépítésre szánt területté minősítendő (belterületbe vonandó) területek:

- a Zoltek Rt-vel szemben, a vasútvonal túloldalán lévő tervezett ipari gazdasági terület, a 10. sz.út tervezett elkerülő nyomvonaláig, illetve azon túl, a táti DEPO területéig;
- a Zoltek Rt. melletti tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;
- a horgásztavak melletti sportterület jelenleg külterületre eső része (027/1 hrsz.);
- az Eternit lakóterület fejlesztésére szánt terület külterületre eső része.

IV. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

9. §

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a belterületi szabályozási tervlap tünteti fel. Nyergesújfalú lakóterületei jellemzően a **kertvárosias** építési övezetbe, ezen belül a hagyományosan kialakult, kis telekterületű, illetve -szélességű terület egységek a "**helyi**" építési övezetbe, a nagy ipari üzemekhez kapcsolódó lakótelepek a **kisvárosias** és **nagyvárosias** építési övezetbe sorolandók.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein - Városrendezési Hatástanulmány alapján - a lakóépületeken kívül a helyi lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők "főépületként", az övezeti előírások betartásával. (Meglévő lakóépület, vagy annak egy része - igény esetén - a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítménynek átminősíthető.) A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben (egy "főépületben") kell elhelyezni.
- (3) A területen belül csak a hatályos környezetvédelmi jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 25-30.§-a szerinti egyéb környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.
- (4) A gyermek- és egészségügyi intézmények telkétől 50,0 m-en belül haszonállattartás számára új állattartó épület nem létesíthető. A védőövezeten belül a haszonállat tartását, illetve minden olyan állattartást, amely a szaghatásával, fertőzésveszéllyel és egyéb környezet-terheléssel a környezetre zavarólag hat, meg kell szüntetni.
- (5) Nyeles telek létesítése újonnan nem engedélyezhető.
- (6) Kertvárosias, illetve helyi építési övezetben 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető.
- (7) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, illetve a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.

- (8) Kertvárosias, illetve helyi építési övezetben "melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a *hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Gazdasági tevékenységet szolgáló épületek "melléképületként" elhelyezhetők, de azok bruttó alap-területe nem lehet nagyobb, mint a főépületé. Szomszédos "melléképületek" egy épület-tömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" a csak a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építhetők. Garázs elhelyezése a *hátsókertben, a főépülettel szemközti telekhatár mellett* (az OTÉK szerinti tűztávolság betartásával), *a főépület hátsó homlokzatvonalától számított 6,0 m-re (illetve attól távolabb)* akkor engedélyezhető, ha az adott utcaszakaszon lévő telkek legalább 50 %-ánál már ilyen módon épült garázsok találhatók. Kisvárosias, valamint nagyvárosias építési övezetben „melléképület” elhelyezése nem, illetve (például: garázssor) csak a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen engedélyezhető. Közterületen lévő garázsok átminősítése (kereskedelmi, illetve egyéb funkcióval) újonnan nem engedélyezhető.
- (9) Kertvárosias, illetve helyi építési övezetben közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, minimum 30 %-ban áttört kerítés* létesítése engedélyezhető. Új telekalakításnál az I. fokú építési hatóság *egy telektömbre az egységes kerítés magasságot* előírhatja.
- (10) A lakóterületi építési övezetekben a minimális zöldfelületi borítottság mértéke:
- nagyvárosias lakóterület esetében: 10 %;
 - kisvárosias lakóterület esetében: 20 %;
 - kertvárosias, illetve helyi építési övezetben: 50 %.
- (11) Az építési övezetekben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke:
- nagyvárosias lakóterület esetében: 2,0;
 - kisvárosias lakóterület esetében: 1,5;
 - kertvárosias, illetve helyi építési övezetben: 0,6.
- (12) A lakóövezetekben
- a) az üzemi tevékenységből eredő környezeti zajterhelés határértéke a területtel szomszédos üzemi létesítmények telekhatáránál az országos hatókörű rendelkezésektől eltérően, a HÉSZ előírásaival szigorítva 45/35 dBA érték nappal/éjjel,
 - b) a közlekedésből eredő zajterhelés határértéke átmenő forgalom nélküli, kiszolgáló út, lakóutca mentén 55/45 dBA, gyűjtő- és forgalmi utak mentén 60/50 dBA (a közegészségügyi hatóság engedélyével 65/55dBA) nappal/éjjel értékek.

10. §

Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások

- (1) Az **Ln-K**, **Ln-SZ-K-60/16,5-K** és **Ln-SZ-60/24,0-2000** jelű *nagyvárosias lakóterület* többlakásos, min. 12,5 m, max. 16,5 (24,0) m-es, illetve a kialakult állapot szerinti építmény-magasságú lakóépületek, illetve az OTÉK 11.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti (illetve szabadonálló) beépítéssel. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 2,0, a minimális zöldfelületi borítottság 10 %. Az építési övezetben "melléképület" nem, illetve (például: garázssor) csak a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen létesíthető. Meglévő lapostetős épületekre (maximum 16,5 m-es építmény-magasságig) magastető-ráépítés, tetőtér-beépítés engedélyezhető. Az Ln-SZ-60/24,0-2000 jelű építési övezetben az épületeket egységes

építészeti koncepció alapján, egy (minimum elvi) építési engedélyezési terv keretében kell megtervezni.

- (2) Az **Lk-SZ-K-40/7,5-K**, **Lk-SZ-K-40/8,5-K** és **Lk-SZ-K-40/10,5-K** jelű *kisvárosias lakóterület* többlakásos, max. 7,5 (8,5, 10,5) m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve az OTÉK 12.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti beépítéssel. A jelenlegi "úszótelkes" beépítésű tömbházak számára lehetőség szerint - a szabályozási tervlap irányadó javaslata alapján - telkek alakítandók. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 1,5, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %. Az építési övezetben "melléképület" nem, illetve (például: garázssor) csak a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen létesíthető. Meglévő lapostetős épületekre magastető-ráépítés, tetőtér-beépítés engedélyezhető.
- (3) Az **Lk-CS-60/6,0-180** és **Lk-CS-40/6,0-180** jelű *kisvárosias lakóterület* legalább 2 lakásos és max. 6,0 (4,5) m-es építménymagasságú, magastetős csoportház-egységek, illetve az OTÉK 12.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál. Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 60 (40) %, a minimális telekterület 180 m². A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 1,5, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %. Az Lk-CS-40/6,0-180 jelű építési övezetben (1577 hrsz., az új köztemetőtől délre) az építési telek telekkönyvileg nem megosztható; a minimális telekterület mérete az elvi, használat szerinti telekrészekre vonatkozik. Ezen építési övezetben különálló melléképület építése nem engedélyezhető.
- (4) Az **Lke-O-K-30/4,5-550**, **Lke-O-K-30/6,0-550**, **Lke-SZ-K-30/4,5-550**, **Lke-SZ-K-30/6,0-550**, **Lke-SZ-30/4,5-700**, **Lke-SZ-30/4,5-900**, **Lke-I-K-30/4,5-550** és **Lke-I-K-30/6,0-550** jelű *kertvárosias lakóterület* építési övezetekben lakótelken elhelyezett, legfeljebb 4 lakásos és 4,5 (6,0) m-es („K” jelölés esetén a kialakult bépítési módhoz igazodó, a szomszédos két épület építménymagasságának átlagában meghatározott) építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló, szabadonálló, vagy ikresen csatlakozó („K” jelölés esetén a kialakult beépítési módhoz igazodó) lakó- (és az OTÉK által megengedett egyéb funkciójú) épületek létesíthetők, jellemzően utcára merőleges gerincű nyeregterővel (kivéve: ikresen csatlakozó beépítésnél). Meglévő épület átépítése esetén az ettől eltérő jelenlegi tetőidom jellege indokolt esetben megtartható. Egy lakótelken általában egy főépület építése engedélyezhető, kivéve azon kialakult beépítésű *saroktelkeket*, ahol a hátsókertben a meglévő főépület utcájára merőleges utca beépítéséhez igazodóan, városképileg indokolt még egy főépület elhelyezése (telekmegosztás nélkül), valamint a *Petőfi u. északi és a Damjanich u. mindkét oldalát*, itt ugyancsak engedélyezhető egy telken két főépület elhelyezése.
- a) Az építési övezetekben kialakítandó lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület az övezeti jelben megadott érték. Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető.
- b) Az építési övezetek *bármelyikében ikerházas* beépítés, valamint (minimum 19 m-es telekszélesség esetén) *szabadonálló* beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbé való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálendő elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.
- c) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).

- d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **1500 m²**-es teleknagysáig **30 %**, **1500 m² feletti** teleknagyságnál **450 m² + az 1500 m² feletti telekterület 15 %-a, de maximum 600 m².**
- (5) Az **Lke-CS-60/6,0-180** jelű *kertvárosias lakóterület* legfeljebb 2 lakásos és max. 6,0 m-es építménymagasságú, magastetős csoportház-egységek, illetve az OTÉK 12.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál. Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség **60 %**, a minimális telekterület **180 m²**. A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 0,6, a legkisebb zöldfelület mértéke **50 %**.
- (6) Az **Lke*-O-K-40/4,5-400** jelű *kertvárosias lakóterület - helyi* építési övezetben lakótelken elhelyezett **1 lakásos** (550 m²-t meghaladó teleknagyság esetén legfeljebb 2 lakásos) és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló („K” jelölés esetén a kialakult beépítési módhoz igazodó), magastetős (utcára merőleges gerincű nyeregtetős) lakóépületek létesíthetők (meglévő épület átépítése esetén az ettől eltérő, kialakult tetőidom jellege indokolt esetben megtartható).
- a) Az építési övezetben a *beépíthető* lakótelkek minimális telekszélessége 10 m, a minimális telekterület 400 m², *újonnan kialakítandó* lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m². Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.
- b) Az építési övezetben *ikerházas* beépítés, valamint (minimum 19 m-es telekszélesség esetén) *szabadonálló* beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálendő elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.
- c) A beépítés mélysége kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 30 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikerként* hasznosítható).
- d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **400-550 m²**-es teleknagyság esetében **40 %**, **550-900 m² közötti** teleknagyságnál **220 m² + az 550 m² feletti telekterület 20 %-a, 900 m² feletti** teleknagyságnál **290 m² + a 900 m² feletti telekterület 10 %-a, de maximum 400 m².**
- e) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem létesíthető. "Melléképület" (garázs, háztartással kapcsolatos épület /nyárikonyha, tárolók, stb./, 50 m²-nél nem nagyobb barkácsműhely, kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épület) létesítése, illetve meglévő lakóépület átminősítése - funkcióváltással - a „*főépülettel*” *egybeépítve* engedélyezhető.

11. §

Településközpont vegyes terület

- (1) A **Vt** jelű **településközpont vegyes terület** építési övezet alap-, illetve magasabb fokú ellátó intézmények, valamint többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. A szabályozási tervlapon "kizárólagos funkció"-val jelölt területeken lakóépületek, lakások elhelyezése nem engedélyezhető, ott csak intézmények helyezhetők el.
- (2) A területen belül csak a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 25-30. §-a szerinti környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.

- (3) Az építési övezetben elhelyezhető **lakóépületek** maximális építménymagassága **4,5 (7,5) m, intézményeké 7,5 (9,0) (10,5) m** lehet, az övezeti jel szerint. Az új építmények magastetős kialakítással építendőek.
- (4) Az építési övezet **lakótelkein** "melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy *a hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény "melléképületként" - kötelező elvi építési engedély alapján - elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépület bruttó alapterületének 50%-a. Szomszédos "melléképületek" egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendőek. **Intézmények telkén** "melléképület" csak a "főépülettel" egy tömegben építhető.
- (5) Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, minimum 30 %-ban áttört kerítés* létesítése engedélyezhető.
- (6) Az építési övezet egyes telkein lakótelek esetében legalább a telek területének **50 %-át**, intézmény telke esetében minimum **30 %-át** zöldfelületként kell kialakítani. Az intézmények telkének legalább 20 %-át kertszerűen (parkosítva) kell kialakítani; továbbá a beépített és burkolt felületek aránya nem lehet több, mint a telek területének 75 %-a.
- (7) Az intézményekhez az OTÉK 42. §-a szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket *telken belül*, illetve amennyiben az műszakilag nem megoldható, vagy más - pl. zaj- és rezgésvédelmi - szempontból nem elfogadható, az intézménytől számított *200 m-es körzeten belül közterületen, vagy másik önálló telken, telekrészen* - a beruházó költségén - kell biztosítani.
- (8) Az építési övezetben újonnan kialakítandó **lakótelkek** minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m². Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve 550 m²-nél kisebb (de minimum 400 m²-es) területű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. A jelen bekezdés előírásai **intézmények telkére** is érvényesek; intézmény-teleknél továbbá a minimum 400 m²-es telekterület és minimum 10 m-es telekszélesség *újonnan* is kialakítható.
- (9) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, illetve a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (10) A beépítés mélysége (*lakótelek esetében*) kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható). Kivétel ez alól a Kossuth Lajos u. központi szakasza: É-i oldalon a templomtól a Bottyán János utcáig, D-i oldalon a Béke tértől a Munkácsy ligetig.
- (11) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **lakótelkek esetében**: 400-550 m²-es teleknagyság esetében **40 %**, 550-900 m² közötti teleknagyságnál **220 m² + az 550 m² feletti telekterület 20 %-a**, 900 m² feletti teleknagyságnál **290 m² + a 900 m² feletti telekterület 10 %-a**, de **maximum 600 m²**; **intézmény-telkek esetében**: **60 (saroktelek esetében 75) %** (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél **25 %**).

- (12) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **lakótelkek** esetében: **0,6**, **intézmények telkére** vonatkozóan: **1,8** (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél **1,0**).
- (13) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül haszonállattartás számára új állattartó épület nem létesíthető. A védőövezeten belül a haszonállat tartását, illetve minden olyan állattartást, amely a szaghatásával, fertőzésveszéllyel és egyéb környezetterheléssel a környezetre zavarólag hat, meg kell szüntetni.
- (14) Az egyes építési övezetekben - a szabályozási tervlapokon **(I₁), (I₂), (I₃)** jellel ábrázolt - **önálló építési (al)övezetbe nem sorolt - meglévő intézmények** is találhatóak, illetve adott esetben ilyenek elhelyezése engedélyezhető (olyan területrészen is, ahol azt a szabályozási terv külön nem jelöli), a beépítésre szánt terület **bármely építési övezetén belül**, az adott építési övezet jellemző beépítési módjához igazodóan, az alábbi **speciális előírások** szerint:
- Az **(I₁)** jelű telekigényes (elsősorban oktatási) létesítmények (óvoda, általános iskola) telkének minimális nagysága 2000 m², a minimális telekszélesség 25 m, maximális beépíthetőség 25 %, maximális építménymagasság az építési övezetben megadott maximális érték + 3,0 m.
 - Az **(I₂)** jelű igazgatási, egészségügyi, illetve iroda funkciójú létesítmények telkének minimális nagysága: 400 m², a minimális telekszélesség 10 m, maximális beépíthetőség 60 %, maximális építménymagasság az építési övezetben megadott maximális érték + 3,0 m.
 - Az **(I₃)** jelű kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, illetve iroda funkciójú létesítmények telkének minimális nagysága: 400 m², a min. telekszélesség 10 m, max. beépíthetőség 60 %, maximális építménymagasság az építési övezetben megadott maximális érték + 3,0 m.
- (15) Az építési övezetekben
- az üzemi tevékenységből eredő környezeti zajterhelés határértéke a területtel szomszédos üzemi létesítmények telekhatáránál 55/45 dBA érték nappal/éjjel, az egészségügyi- és a jelentős zöldfelületet igénylő intézmények (pl. oktatás) közvetlen környezetében az országos hatókörű rendelkezésektől eltérően, a HÉSZ előírásaival szigorítva 45/35 dBA érték nappal/éjjel.
 - a közlekedésből eredő zajterhelés határértéke átmenő forgalom nélküli, kiszolgáló út, lakóutca mentén 55/45 dBA, gyűjtő- és forgalmi utak mentén 65/55 dBA (a közegészségügyi hatóság engedélyével 65/55 dBA) nappal/éjjel értékek.

12. §

Ipari gazdasági terület - egyéb ipari terület

- (1) A **Gip-K, Gip-SZ-40/10,0-2000** és **Gip-SZ-40/E-5000** jelű építési övezet elsősorban nagyobb ipari, üzemi épületek, épületegyüttesek (ZOLTEK Rt., Eternitgyár), illetve kivételesen az OTÉK 20.§.(5) bekezdése szerinti építmények elhelyezésére szolgál, a gyárterület egészére, illetve annak a vonatkozó jogszabályok szerint lehatárolható önálló részére készítendő „részletes” szabályozási terv alapján. Az építési övezetben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete meglévő gyárterület esetében a kialakult állapot szerinti, új telephely esetében **2000 (5000) m²**, minimális telekszélessége **30,0 m** lehet. A maximális beépíthetőség **meglévő gyárterület** esetében a kialakult állapothoz képest **maximum 5 %-kal** növelhető, új telephely esetében **40 %**; a maximális építmény-magasság meglévő gyárterület esetében a kialakult állapot szerinti, új telephely esetében **egyedi** (a technológia által meghatározott) érték. Az erre a célra kijelölt területeken belül az építményeket a szabályozási tervlap szerinti "építési hely határa" vonalon belül kell elhelyezni.
- (2) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **1,5**.
- (3) Az újonnan kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (4) A telkeken belül a beépített és a burkolt felületek aránya együttesen nem lehet több 70 %-nál.
- (5) Zöldfelületek kialakítására az építési övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) az egyes telkek területének legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani, a kötelező zöldfelület legalább 15 %-át - az építési engedélyben meghatározott helyen - beültetési kötelezettséggel fásítani kell,
 - b) a telkek beültetési kötelezettségű zöldfelületét háromszintes (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növénytelepítéssel kell kialakítani,
 - c) a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő,
 - d) az új parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelően fásítva kell kialakítani,
 - e) telkek megosztása esetén a a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (6) A területen belül csak a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 25-30. §-a szerinti környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.

13. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- (1) A **Gksz-SZ-40/7,5-2000(5000)** jelű építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete **2000 (5000) m²**, telekszélessége **30,0 m** lehet. A maximális beépíthetőség **40 %**, a maximális építmény-magasság **7,5 m** (technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépített alapterület 50 %-ában el lehet térni). Az erre a célra kijelölt területeken belül az építményeket a szabályozási tervlap szerinti "építési hely határa" vonalon belül kell elhelyezni.
- (2) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **1,5**.
- (3) A kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.

- (4) A telkeken belül a beépített és a burkolt felületek aránya együttesen nem lehet több 60 %-nál.
- (5) Zöldfelületek kialakítására az építési övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, a kötelező zöldfelület legalább 20 %-át - az építési engedélyben meghatározott helyen - beültetési kötelezettséggel fásítani kell,
 - a telkek beültetési kötelezettségű zöldfelületét háromszintes (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növénytelepítéssel kell kialakítani,
 - az új parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelő módon fásítva kell kialakítani,
 - telkek megosztása esetén a a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (6) A területen belül csak a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 25-30. §-a szerinti környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.

14. §

Mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági területek

- (1) A **Gip-m jelű** övezet mezőgazdasági tevékenységet szolgáló üzemi terület, amely nagylétszámú állattartás céljára is igénybe vehető.
- (2) A **Gip-m jelű** övezetben elhelyezhetők:
- a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények
 - terményfeldolgozó,
 - terménytároló,
 - gépjavító és -tároló műhelyépületek,
 - állattartó épületek,
 - egyéb mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épületek, továbbá
 - a terület őrzéséhez, üzemeléséhez szükséges szolgálati lakás
 - a közműszolgáltatás létesítményei.
- (3) Az építési övezetben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete **10.000 m²**, telekszélessége **50,0 m** lehet. A maximális beépíthetőség **30 %**, a maximális építménymagasság **4,5 m** (technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként, elvi építési engedély alapján, a maximális építménymagasságtól a beépített alapterület 50 %-ában el lehet térni). Az erre a célra kijelölt területeken belül az építményeket a szabályozási tervlap szerinti "építési hely határa" vonalon belül kell elhelyezni. A beépítés módja **szabadon álló**.
- (4) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **0,6**.
- (5) A kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (6) A telkeken belül a beépített és burkolt felületek mértéke együttesen nem lehet több 60 %-nál.
- (7) Zöldfelületek kialakítására az építési övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, a kötelező zöldfelület legalább 20 %-át - az építési engedélyben meghatározott helyen - beültetési kötelezettséggel fásítani kell,

- b) a telkek beültetési kötelezettségű zöldfelületét háromszintes (gyep- cserje- és lombkorona-szint együttesen), vagy legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növény-telepítéssel kell kialakítani,
 - c) az új parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelő módon fásítva kell kialakítani.
- (8) A területen belül csak a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen rendelet 25.§. (1) bekezdése szerinti környezetvédelmi célú előírásoknak megfelelő gazdasági funkció, illetve az ahhoz szükséges építés lehetséges.
- (9) Meglévő Gip-m jelű övezetben lévő létesítmények funkcióváltásához, más célú hasznosításához, illetve területének bővítéséhez vagy megosztásához az illetékes szakhatóságok hozzájárulása szükséges. Ezen módosítások elbírálásához az építésügyi hatóság részletes szabályozási terv készítését írhatja elő.
- (10) Meglévő Gip-m jelű területen nagylétszámú állattartás akkor folytatható, ha a hatályos állat- és közegészségügyi előírások, valamint környezetvédelmi előírások betarthatók, az állattartó telep határa és a meglévő, illetve legalább a településszerkezeti tervben meghatározott védendő területhasználat (lakó, egyéb huzamos emberi tartózkodást igénylő vagy szolgáló területhasználatok /pl. kertterületek/, stb., továbbá védendő épület között szükséges, legalább 500 m sugarú védőterület biztosítható.

15. §

Különleges terület

- (1) A különleges területek építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.
- (2) A különleges területek építési övezetei az alábbiak:
- a) a **Ksp** jelű sportolási célú különleges területek övezete
 - b) a **Kt és Kke** jelű temetkezési célú különleges területek (temető és kegyeleti park terület) övezetei
 - c) a **Ki** jelű idegenforgalmi különleges területek övezete
 - d) a **Kb** jelű bányák telkei és építményeinek területei
 - e) a **Kh** jelű hulladékkezelők-lerakó övezete
 - f) a **Kkö** jelű közműlétesítmények területei
 - g) a **Khv** jelű honvédelmi célú területek övezete
- (3) Az építési övezetben kialakítandó építési telkek minimális területe **2.000 m²**, telekszélessége **30,0 m** lehet, illetve kialakult. A maximális beépíthetőség **15 %**, a maximális építménymagasság **7,5 m** (illetve - pl. bányaterületek esetében - a technológia által meghatározott érték). A beépítés módja **szabadon álló, illetve kialakult**.
- (4) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: **0,4**.
- (5) A kialakítandó létesítmények számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (6) A telkeken belül a beépített és a burkolt felületek mértéke együtt nem lehet több 30 %-nál.
- (7) Zöldfelületek kialakítására az építési övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek területének legalább **70%-át**, a temetők és kegyeleti parkok területének **40 %-át** zöldfelületként kell kialakítani, a kötelező zöldfelület legalább 20 %-át - az építési engedélyben meghatározott helyen - beültetési kötelezettséggel fásítani kell,

- b) a telkek beültetési kötelezettségű zöldfelületét háromszintes (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy legalább kétszintes (gyep- és cserjeszint együttesen) növénytelepítéssel kell kialakítani,
- c) az új parkolókat az OTÉK előírásainak megfelelő módon fásítva kell kialakítani.
- (8) A különleges funkciójú területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat az építésügyi hatóság kétlépcsős engedélyezési eljárásban, elvi építési engedélyben meghatározott módon, vagy részletes szabályozási tervben meghatározva pontosíthatja.
- (9) A **Ksp** jelű különleges terület a sportolást, a szabadidő eltöltését célzó létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek). A Ksp jelű nagy zöldfelületű sportolási célú különleges területek építési övezeteiben
- a) elhelyezhető:
- sportépítmény,
 - a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
 - kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület – elvi építési engedély alapján,
 - szolgálati lakás, valamint
 - kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú épület;
- b) nem helyezhető el:
- önálló lakóépület,
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (10) A **Kt**, illetve a **Kke** jelű temetők területei elsődlegesen a temetők, kegyeleti parkok létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak. A Kt és a Kke jelű építési övezetekben elhelyezhetők:
- kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - szolgálati lakás,
 - kizárólag a működéshez szükséges gazdasági és egyházi célú épület.
- (11) A **Ki** jelű idegenforgalmi különleges területeken elhelyezhetők:
- a pihenést, testedzést szolgáló építmények,
 - kereskedelmi-szállásférőhely szolgáltató épület,
 - kereskedelmi-szolgáltató épület,
 - szolgálati lakás,
 - kizárólag az idegenforgalmi szolgáltatáshoz szükséges gazdasági célú épület (pl. állattartó épület),
 - Kistérségi Terület- és Településrendezési és Építészeti Tervtanács és/vagy Helyi Önkormányzati Építészeti Tervtanács egyetértésével támogatott egyéb építmények.
- (12) A **Kb** jelű bányaterületen elhelyezhető építmények:
- a bányaiüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények,
 - porta és mérleg épület,
 - a kitermelt anyag kezeléséhez (aprítás, osztályozás, rakodás, stb.) szükséges építmények,
 - szolgálati lakás,
 - Kistérségi Terület- és Településrendezési és Építészeti Tervtanács és/vagy Helyi Önkormányzati Építészeti Tervtanács egyetértésével támogatott egyéb építmények.
- (13) A **Kh** jelű hulladékkezelők-lerakók övezetében elhelyezhető építmények:

- az üzemeltetéshez szükséges irodai és szociális kiszolgáló építmények,
 - porta és mérleg épület,
 - a kitermelt anyag kezeléséhez (aprítás, osztályozás, rakodás, stb.) szükséges építmények,
 - Kistérségi Terület- és Településrendezési és Építészeti Tervtanács és/vagy Helyi Önkormányzati Építészeti Tervtanács egyetértésével támogatott egyéb építmények.
- (14) A **Kkő** jelű közműlétesítmények övezetében elhelyezhető építmények:
- az üzemeltetéshez szükséges építmények,
 - Kistérségi Terület- és Településrendezési és Építészeti Tervtanács és/vagy Helyi Önkormányzati Építészeti Tervtanács egyetértésével támogatott egyéb építmények.
- (15) A **Khv** jelű honvédelmi célú területek övezetében elhelyezhető építmények:
- a funkcióhoz, az üzemeltetéshez szükséges kiszolgáló, Kistérségi Terület- és Településrendezési és Építészeti Tervtanács és/vagy Helyi Önkormányzati Építészeti Tervtanács egyetértésével támogatott, a honvédelmi célokat közvetlenül nem szolgáló egyéb építmények.

V. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

16. §

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket a szabályozási tervlapok tüntetik fel.
- (2) A szabályozási tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye, stb.) *irányadónak* tekintendők.
- (3) A közutak szabályozási szélességén és védőtávolságán belül bármely létesítmény csak az illetékes közlekedési hatóság engedélyével helyezhető el.
- (4) A közúthálózat elemei számára a következő területbiztosítások szükségesek:
 - a) *Külterületen:*
 - Főutak: 10 sz. főút K. III. A.
A főút szabályozási szélessége a kialakult marad, védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 méter.
 - Országos mellékút: 1125 sz. Bajóra vezető mellékút K. V. B.
Az országos mellékút nyomvonala és szabályozási szélessége a kialakult marad, védőtávolsága a tengelytől számított 50-50 méter.
 - Az egyéb külterületi utak, mező és erdőgazdasági utak mellett építmény a tengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
 - b) *Belterületen:*
 - Főutak (főforgalmi és forgalmi utak):
 - A 10 sz. főút (B. III. a. C.) jelenlegi szakaszán, a Sánc-hegytől keletre, a kialakult szélesség megtartandó, a Sánc-hegytől nyugatra az úttengelytől 15,0 m-t kell biztosítani.
 - A városi elkerülő út szabályozási szélessége 30 m.
 - Országos mellékutak:
 - A 1125 sz. Bajóra vezető összekötő út (B.V. c.C.) nyomvonala és kialakult szabályozási szélessége (a Kossuth u. és a Munkácsy liget között 13 m, egyébként jellemzően 22 m) megtartandó.

- A 11334 sz. vasútállomási hozzájáró út (B.VI. d. C.) kialakult állapota (szabályozási szélesség 16 m) megtartandó.
 - Helyi gyűjtőutak (B.V. c. C.):
 - Tó u.- Felszabadulás u. min. 12 m (Felszabadulás téren), jellemzően 16-18 m,
 - Viscosa-telep feltáró útja - Rákóczi F. u. a kialakult szabályozási szélesség megtartandó,
 - Jókai utca min. 10 m (Kossuth u.-Tompá u. között), jellemzően 16 m,
 - Váci Mihály u. (jellemzően 22 m) - Kölcsey u. (14 m) útvonal, a kialakult szabályozási szélesség megtartandó,
 - Eternit telepi gyűjtőút (Hullám u.-Babits u.-Óvoda u.) min. 10 m, a Hullám utcai szakaszon 16 m,
 - a felsoroltakon kívül a tervezett új gyűjtőutak minimális szabályozási szélessége 16 m.
 - kiszolgáló utak (B.VI. d. C.):
 - A meglévő kiszolgáló utak szabályozási szélessége (általában 10-20 m) megtartandó.
 - A 10 m-nél kisebb, ~8 m szabályozási szélességű kialakult kiszolgáló utakat vegyes használatú útként kell kialakítani.
 - Satori u. - Váci Mihály u. tervezett összekötése ("egérút") 16 m.
 - A tervezett kiszolgáló utak szabályozási szélessége 14-16 m.
- (5) Kerékpáros nyomvonal a 10 sz. főút teljes hosszában, és Bajót felé biztosítandó, a szabályozási terv szerint.
- (6) Önálló gyalogos nyomvonalak a szabályozási terv szerinti helyeken vannak, ill. létesítendők.
- (7) Parkolás:
- a lakótelkes beépítéseknél a gépkocsi-elhelyezést az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani,
 - a kialakult többszintes, úszótelkes beépítéseknél ill. a meglévő intézményeknél a parkolás helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is megoldható, a jelölt közterületi parkolókat kell biztosítani,
 - az új létesítmények elhelyezésekor egyidejűleg meg kell oldani az OTÉK (illetve a megalkotandó helyi parkolási rendelet) szerinti parkolóhelyek és rakodóhelyek elhelyezését.

17. §

Zöldterületek

- (1) A zöldterületi övezetekbe tartozó területek a település jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területrészei, amelyek rekreációs és/vagy védelmi célú zöldfelületek.
- (2) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) a **Zkp jelű** övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek.
 - b) a **Zv jelű** övezet területei védelmi célú zöldterületek.
- (3) A Zkp jelű közpark övezetben:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények,
 - vendéglátó-, valamint
 - a terület fenntartásához szükséges építmények és parkolók helyezhetők el.
- (4) A Zv jelű védőzöld övezetben épület nem helyezhető el. A védőzöld övezetben kizárólag csak a máshol és másként nem létesíthető:

- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- helyezhetők el.

(5) A zöldterületek övezeteinek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Alakítható telek (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető min. telek (m ²)	Beépítettség (%)		Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	legkisebb	legnagyobb		terepszint				
				alatt	felett			
Z k p	-	-	-	2	2	85	40	4,5
Zv	-	-	-	-	-	98	90	-

- (6) A védőzöld területét a területi adottságokhoz és a védelem jellegéhez igazodó kialakítású zöldfelületként kell létesíteni.
- (7) A zöldterületek övezetébe tartozó létesítmények csak Közterületrendezési Terv, illetve kertépítészeti kiviteli terv alapján létesíthetők.

18. §

Erdőterületek

- (1) Az erdőterületek övezetei a beépítésre nem szánt területek jellemzően erdő létesítése, fenntartása céljára szolgáló, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz szükséges építmények elhelyezésére, a vadállomány takarmányozására szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) az **Eg jelű** övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint gazdasági- fatermelő célú üzemtervezett, vagy üzemtervezésre szánt, meglévő és létesíthető új erdőterületek
 - b) az **Ee jelű** övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint egészségügyi-szociális, turisztikai, oktatási-kutatási céllal közjóléti erdőként üzemtervezésre szánt meglévő erdőterületek
 - c) az **Ev jelű** övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint védelmi céllal üzemtervezett, vagy üzemtervezésre szánt, meglévő és létesíthető új erdőterületek.
 - d) az **Eh jelű** övezet területei az elsődleges rendeltetés szerint honvédelmi céllal üzemtervezett, vagy üzemtervezésre szánt, meglévő és létesíthető új erdőterületek
- (3) A erdőövezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak elvi építési engedély alapján lehet. Az erdőövezetekben az építési helyet a kötelező elvi engedélyben az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyetértésben jelöli ki.
- (4) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik. A HÉSZ által meghatározott területfelhasználási és övezeti előírásokat az erdőgazdálkodás során érvényesíteni kell.
- (5) Az erdőövezetekre a HÉSZ előírásain túl az erdő-, a termőföld-, valamint a természet védelemről szóló törvények és jogszabályok előírásait érvényesíteni kell.

- (6) Az Eg jelű gazdasági- és fatermelési célú övezetben elhelyezhető építmények:
- az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők),
 - az erdei turizmust szolgáló építmények (pl. turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó).
- (7) Az Ee jelű egészségügyi-szociális, turisztikai, oktatási-kutatási célú, közjóléti erdők övezetében elhelyezhető építmények:
- az erdő fenntartásához szükséges építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, állattetők),
 - az erdő rendeltetésének megfelelő egészségügyi-szociális, turisztikai, oktatási-kutatási célú tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. erdészház, vadászház, menedékház, idegenforgalmi- és egészségügyi szállásférőhelyek, erdei iskola, esőbeálló, turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, kilátó).
- (8) Az Ev és Eh jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (9) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználatmódosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok és a jelen szabályzatban meghatározott tartalmú Elvi Építési Engedély alapján az erdészeti hatósággal mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszaira.
- (10) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet	A kialakítható telek mérete		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (ha)		Beépítettség %		Legkisebb Zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
	legkisebb (ha)	legnagyobb (ha)	területe (ha)	Szélessége (m)	terepszint				
					alatt	felett			
Eg	-	-	100 ha	50	0,03	0,03	98	95	7,5
Ee	-	-	20 ha	50	0,05	0,05*	98	95	7,5
Ev,Eh	-	-	-	-	-	-	99	95	-

* az építhető szintterület számításánál a telek 20 ha feletti terület részének csak a 10 %-a vehető figyelembe

- (11) Az erdőövezetekben építhető épületek maximális szintterülete 150 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése az elvi építési engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható.

19. §

Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés építményeinek elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
- az **Má jelű** általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,

Általános mg-i övezet	Má	SZ	1 ha	-	1 ha	20 ha	50	50	1	0,2	1	0,2	4,5	5,5
Természeti területek mg-i övezete	Mtt	SZ	1 ha	-	20 ha	-	50	-	0,5	-	-	-	4,5	-
Kertövezet	Mk	SZ	800	6000	720	6000	12	30	3	5	3	5	4,5	5,5

*A mezőgazdasági területek övezeteiben az építhető szintterület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 10 %-a vehető figyelembe.

- (9) Az Mk jelű mezőgazdasági övezetben a maximális beépíthetőség 150 m² lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése az elvi építési engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható.
- (10) A mezőgazdasági övezetekben az elvi építési engedélyezés során az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell:
- A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30°-45° között lehet. Lapostetős épület építését az építésügyi hatóság az engedélyezés során a településkép védelme érdekében megtilthatja.
 - Csak környezetbarát, tájba illő anyagok alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni. Az épületek szerkezetét és a közterület felé látszó anyagok használatát a táj- és településkép védelme érdekében az elvi engedélyben az engedélyező hatóság meghatározhatja.
 - Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
 - A villamosenergia-hálózat kifesztésű (20 kV alatti) vezetékeit a településkép védelme érdekében a SZT-ben jelölt táj- és településkép-védelem szempontjából érzékeny területeken földkábelként kell vezetni. Az SZT-ben nem jelölt egyéb területeken a vezetékek a főépítész hozzájárulásával légvezetéként is vezethetők, amelyek tartóoszlopai vagy természetes színezésű fából vagy a színével a környezetbe illeszkedő egyéb anyagból készülhetnek.
- (11) A szabályozási terven mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően vagy az adott mezőgazdasági övezeti előírásoknak megfelelően vagy a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.

- (12) A mezőgazdasági terület fent meghatározott övezeteiben nagy létszámú állattartás akkor folytatható, ha a hatályos állat- és közegészségügyi előírások, valamint környezetvédelmi előírások betarthatók; az állattartó telep határa és a meglévő, illetve legalább a település-szerkezeti tervben meghatározott védendő területhasználat (lakó, illetve egyéb huzamos emberi tartózkodásra szolgáló hasznosítás /pl. kertterületek/, stb.), továbbá védendő épület között szükséges, legalább 500 m sugarú védőterület biztosítható.

20.§

Vízgazdálkodási területek

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:
- a Duna-meder,
 - a patakok, erek, tavak-tározók medrei,
 - a felszíni vízelvezetésben szerepet játszó vízmosások területe,
 - a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, az SZT-ben vagy a HÉSZ előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok,
 - a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
 - a felszíni vízfolyások hullámterei
 - a vízbeszerzési területek és védőterületeik.
- (2) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak elvi építési engedély és az ahhoz beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
- (3) A V jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a vízgazdálkodást szolgáló üzemi-, műszaki építmények (pl. gátórház, szivattyútelep),
 - a vízi sportokat szolgáló tároló- és klubépület az elvi engedélyben meghatározott kapacitású, nem kereskedelmi célú szállásférőhely,
 - a vízhez kötődő rekreációt szolgáló vendéglátó építmények (pl. büfé).
- (4) A vízgazdálkodási övezetek mederpartja mentén egyéb jogszabályban előírt biztonsági sávokat a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (6) A vízi sport és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények számára önálló építési telket kell alakítani, ahol
- a telek max. beépíthetősége 5 %,
 - a max. építménymagasság 4,5 m,
 - egy-egy épület max. szintterülete 300 m².

VI. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

21. §

Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.
- (2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásai alapján, elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (4) Építésügyi hatósági engedély az alábbiak szerint adható ki:
 - a) a jelen rendeletnek és a szabályozási tervnek megfelelően,
 - b) további szabályozást igénylő területen a tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a kialakult állapotnak, illetve a jelenlegi földhivatali besorolásnak megfelelően a megszerzendő elvi építési engedély szerint.
- (5) Határidő nélkül, visszavonásig az építés a következő területeken nem megengedett, illetve a szakhatóságok véleményétől függően a hatályos jogszabályokra alapozva korlátozott:
 - a) a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül (illetve: védőtávolságon belül csak az illetékes közlekedési hatóságok, szakhatóságok előzetes hozzájárulásával engedélyezhető),
 - b) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint,
 - c) a szennyvíztisztító telep 400 m-es védőtávolságán belül (lakó-, egészségügyi-, szociális-, oktatási funkció - a levegőtisztaságról szóló rendelkezések szerint),
 - d) a hulladéklerakó telepet érintő építés-, illetve környezetvédelmi engedély köteles változtatás esetén a jelenleg hatályos rendelkezések szerinti 1000 m-es védőtávolságán belül (lakó-, egészségügyi-, szociális-, oktatási funkció - a levegőtisztaságról szóló rendelkezések szerint); változatlan körülmények közötti működés esetén a környezet-védelmi engedélynek megfelelően 300 m-es védőtávolságon belül,
 - e) helyi védettségű természetvédelmi területeken,
 - f) a természet közeli állapotú felszíni vízfolyások partélétől mért 50-50 m-es sávon, valamint a természetközeli állapotú felszíni víz partélétől mért 100 m-es sávon belül.
- (6) A továbbtervezésre kijelölt területeken építményt létesíteni a szabályozási tervek jóváhagyása után szabad.

22. §

Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak - szükség esetén - egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükségese egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) *Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés*
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek nem szakszerűen kiépített szennyvízszikkasztókkal való szikkasztása -gyűjtőgödörrel- még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként - szigorúan ellenőrzötten kivitelezett - zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
 - c) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbevezetéseket meg kell szüntetni.
 - d) A vállalkozási területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olajzsír-, hordalékfogó, stb.), A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
 - e) A VÍZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
 - f) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(3) Kiemelten jelentős, régészeti szempontból védendő terület Nyergesújfalu belterületén a Sánc-hegy Duna felőli oldala (római castrum maradványai, kuruckori földvár maradványai). A terület régészeti feltárása után az előkerülő emlékek, maradványok bemutatására régészeti bemutatóterület alakítandó ki. A Sánchegy eme északi és nyugati részére - mely a bemutatóterületen kívül magában foglalja a műemlék barokk kápolnaromot és kőkeresztet, valamint a millenniumi emlékművet és környezetét - zöldfelületrendezési terv készítése szükséges, régészeti- műemléki szakértők bevonásával.

(4) Nyergesújfalu műemléki szempontból védett épületei:

- a r.k. templom (barokk, épült 1770-71-ben) (Kossuth u. 59., hrsz.: 82),
- a r.k. plébániaház (a templom mellett a Kossuth utcában - barokk épület, épült 1779-80-ban, részben átalakítva 1835-ben) (Kossuth u. 61., hrsz.: 84),
- Sánchegy - Szentháromság kápolna romjai, hrsz.: 1439, valamint
- Sánchegy, kőkereszt, hrsz.: 1439.

Helyi védelem alá vonandó *épületek*:

- a jelenlegi temetőben álló temetőkápolna,
- Kernstok Károly egykori lakóháza, valamint
- az Eternitgyár régi épülete (gyárterületen - Öreg-telep).

Helyi védelem alá vonandó *területek* (ezeken belül az utcakép, beépítési vonal lehetőség szerint megőrzendő):

- a Szabadság-domb területe,
- a "Rózsadomb" területe (Rózsadomb u., József A. u.)
- a r.k. templom környezete.

E három terület szabályozását, beépítését - a jelen terv szabályozási, beépítési előírásainak irányadóként történő figyelembevételével - rehabilitációs rendezési (beépítési) tanulmánytervben szükséges vizsgálni.

Helyi védelem alá vonandó *zöldfelület* a belterületen:

- a volt Rozsnyay villa parkja (az Eterniti iskola melletti terület) - e területen a jelenlegi rendezetlen állapotok megszüntetendők, az eredeti értékesebb növényállomány védendő
- Sánchegy: millenniumi emlékmű és környezete.

(5) Amennyiben a település területén jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és az Esztergomi Balassa Múzeumot értesíteni kell.

(6) A település belterületén található jellegzetes homlokzati kialakítású, illetve tömegű épületek felújítása, átépítése esetén az eredeti épület jellegzetességeit az új épületre is „át kell menteni”. Az épületek színezésénél a hagyományos színeket (fehér, sárga, kék, illetve tetőhéjalás esetén vörös, barna) kell alkalmazni; a környezettől idegen, „rikító” színek (pl.: lila, citromsárga, stb.) kerülendők.

(7) Az eredeti településszerkezetet, beépítést őrző utcák vonalvezetése, beépítési módja megőrzendő.

(8) A helyi értékek védelméről (mely szabályozza a jogokat, kötelezettségeket) a későbbiekben külön önkormányzati rendelet alkotandó.

(9) A település-karakter megőrzése, javítása érdekében törekedni kell az épületek közötti, továbbá a táj és az épített környezet közötti összhangra; különös gondot kell fordítani a közterületek gondozására, a növényzet ápolására, telepítésére (pl. utcafásítás).

24. §

Táj- és természetvédelem

- (1) Nyergesújfalu területének a 15/1977. OTvH határozatában jelzett földrészelei az országos védettséget élvező Gerecsei Tájvédelmi Körzet (TK) részét képezik. A védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza. A terület használatát és kezelését a természetvédelmi fejlesztési terveknek, kezelési előírásoknak és az érvényben lévő hatályos jogszabályoknak (természetvédelmi törvény) megfelelően kell folytatni. A TK Nyergesújfalu közigazgatási területét érintő fejlesztési területének lehatárolását a Szabályozási Terv 1:10.000 m.a.-ú külterületi melléklete tartalmazza.
- (2) A Szabályozási Terven lehatárolt területeket, az ott meghatározott telkeket helyi védettség érinti. A védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza.
A rendelettel helyi védelem alá vonandó természeti értékek:
 - a) belterületen:
 - a volt Rozsnyay villa parkja,
 - a sánchegyi tervezett régészeti bemutató szabályozási terven lehatárolt területe,
 - a Bajóti út melletti nyárok és eperfák,
 - vadvadkörtefa (Jókai u. folytatásában),
 - a sportpálya - víztározó környéki gyurgyalag telepek mint védett madarak élőhelyei önálló szakvéleményben lehatárolandó területtel.
 - b) külterületen
 - a pusztamaróti erdei üdülőtábor a Szabályozási Terv 1:10.000 m.a.-ú külterületi mellékletén jelölt területe (a középkori Marót falu maradványai, az esztergomi érsek maróti vadászkastélyának maradványai és a középkori halastó gátmaradványai),
 - a Bajóti út melletti nyárok és eperfák.
- (3) A Szabályozási Terven a természet védelméről szóló törvény meghatározása szerinti természetközeli állapotú területként - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhely területe, tájrészlet - jelölt területeken a területfelhasználás és építés csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető. A természet védelméről szóló törvény, valamint a jelen rendelet előírásai alapján megóvandó táji-természeti értékek: a Duna-part ártéri erdei, a dombhátak, lejtők gyepfelületei, a felszíni vízfolyások medre és a medret kísérő vizes élőhelyek, valamint a még megmaradt vonzó, látványos településképek (látványok, rálátás).
- (4) A település mindennemű területfelhasználása során biztosítani kell a védett növények és állatok értékes élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását. A táji-környezeti adottságokban nagyléptékű, maradandó változást okozó közúthálózat-fejlesztés és a felszíni vízvezető-rendszer átalakítása esetén a természeti értékek védelmét hangsúlyozó komplex környezeti hatástanulmányt (vonatkozó rendelet szerint), illetve környezeti hatáselemzést (a vonatkozó rendelet hatálya alá nem tartozó esetekben) kell készíttetni.
 - a) A területet felhasználni, építeni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
 - b) A terület felhasználása, az építés során biztosítani kell a védett növények és állatok értékes élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
 - c) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell.

- (5) Meglevő fát (növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.
- (6) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapotlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével gondoskodni kell.
- (7) A visszapotlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az építésügyi hatóság - szükség esetén kertész, illetve kertépítész szakértő bevonásával - meghatározza.
- (8) A visszapotlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (9) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott fapotlás esetén annak lombkorona egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a lombkorona egyenérték kétszerese.
- (10) Az építésügyi hatóság az elvi építési, illetve építési engedélyben a meglévő növényzet védelme érdekében az építmény helyét az építési helyen belül meghatározhatja.
- (11) Terepszint alatti beépítés lehetősége esetén - a meglévő növényzet védelme érdekében - az építésügyi hatóság az aláépítés mértékét a Szabályzatban megengedethez képest, elvi építési engedélyben, 30 %-kal csökkentheti.
- (12) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének.
- (13) A országos közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén - ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából - legalább egy oldalon - fasor telepítendő.

A környezetvédelemre vonatkozó előírások

25. §

Általános előírások

- (1) A területen csak olyan területhasználat, illetve olyan tevékenységekhez szükséges építmények építése engedélyezhető, amelynél a szakhatóságok meg tudják ítélni a következőket:
 - a) a létesítmény pontforrásainak emissziója a levegőtisztasággal összefüggő rendelkezéseknek megfelel,
 - b) a szomszédos létesítmények, lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarja,
 - c) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető technológiai jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
 - d) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanítása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
 - e) a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
 - f) a közterület terhére - saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű - új gépjármű forgalmat nem vonz,
 - g) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a hatályos jogszabályoknak megfelelő módon kezelni tudja,
 - h) a területen összegyülekező csapadékvíz elvezetéséről a környezet kímélésével, a

jogszabályi előírásoknak megfelelő minőségben gondoskodik.

26. §

A föld és a talaj védelme

- (1) Az építési terület előkészítése, illetve az építmények létesítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) Fertőzött, szennyezett területet felhasználni csak a jogszabályban előírt kármentesítést követően szabad.
- (3) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba.
- (4) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj nem használható, arra csak a talajvédelmi hatóságtól beszerzett minőség-tanúsítvánnyal rendelkező anyagok használhatók.
- (5) A területen feltöltésre csak ellenőrzött minőségű építési törmelék használható.
- (6) A termőtalaj védelme érdekében az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védősáv, erdősáv) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
- (7) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, illetve meglévők oly módon alakíthatók át, hogy a rézsű állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (8) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető.
- (9) A területen kontakt talajszennyezést okozó ipari-üzemi-szolgáltató tevékenység nem végezhető.

27. §

A levegőtisztaság védelme

- (1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Nyergesújfalu a Komárom-Tatabánya-Esztergom légszennyezettségi zónába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket, a megengedett területi terhelést meghaladó szennyezéssel járó
 - tevékenységet folytatni,
 - új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni
 nem szabad.
- (3) A területen a huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket bűzzel zavaró funkció nem megengedett. A bűzzel zavaró meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (5) Légszennyező, légtéri emisszióval járó szagos-bűzös létesítmények - szennyvíztisztító, hulladéklerakó - körül a közegészségügyi hatóság védőtávolságot jelöl ki.
- (6) Olyan esetben, amikor a település szempontjából meghatározó levegőmozgásokat az új beépítés akadályozhatja, vagy kedvezőtlenül megváltoztathatja, az építésügyi hatóság megfelelő szakvizsgálatok alapján az építkezést megtilthatja, illetve feltételekhez kötheti.

28. §

A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabályalapján az „A” jelű Fokozottan érzékeny területek közé tartozik.
- (2) A Duna menti vízbázis védőterületein és védőövezetein belül az országos hatókörű vízvédelmi előírásoknak és a HÉSZ építési előírásainak megfelelően lehet területet használni és építési tevékenységet folytatni.
- (3) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, azok szennyeződését okozó, illetve azokat veszélyeztető építmény nem helyezhető el, ilyen funkció nem megengedett. A felszíni vizek medrének lefedését, feltöltését természet- és a környezetvédelmi érdekből kerülni kell.
- (4) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (5) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba, illetve szikkasztásra a csapadékvíz csak tisztán vagy megtisztítva kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (6) A területen új épületet létesíteni, meglévő épület funkcióját akár részlegesen megváltoztatni csak úgy lehet, hogy a keletkező szennyvizet a közcsatorna-hálózatra rákötik
- (7) A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóság és az önkormányzat, valamint az építéshatóság környezetvédelmi referensének egyetértésével, meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (8) Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadterben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.
- (9) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (10) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.
- (11) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (12) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésénél fokozott figyelmet kell arra fordítani, hogy azok a felszín alatti vizek mozgását ne akadályozzák, azzal ne érintkezzenek. A felszín alatti vizek kialakult természetes viszonyait ne befolyásolják károsan.

29. §

Zaj- és rezgésvédelem

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban meghatározott adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére előírt határértékeket nem haladja meg.
- (2) A Gerecsei Tájvédelmi Körzet védett területe zajvédelmi szempontból fokozottan védett, a területén a védett területekre vonatkozó határértékeket kell betartani.
- (3) A környező lakófunkció nyugalmanak biztosítása érdekében a zajjal járó építési munka - a közvetlen veszélyelhárítás (hibaelhárítás) kivételével - munkanapokon este 20 óra és reggel 8 óra között,

- pihenő- és ünnepnapokon pedig nem megengedett.

- (4) E rendelkezés alól a környezetvédelmi- és közegészségügyi hatóság indokolt esetben, technológiai szükségességből, illetve közérdekből - a zajszint eseti meghatározásával - meghatározott időre felmentést adhat.

30. §

Hulladékgyűjtés

- (1) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (2) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- (3) A szükséges hatósági engedélyek megléte esetén a különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtésére a gazdasági és különleges övezetekben lakossági hulladékudvar létesíthető és üzemeltethető.
- (4) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni, illetve az év meghatározott időszakában - egyéb környezetbarát megoldás hiányában - elégetni.
- (5) A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

31. §

Az állattartás általános szabályai

- (1) A település igazgatási területén az állattartás rendjére vonatkozó előírásokat (tartható állatfélék, max. állatlétszám, állattartás kötelező technológiája, közegészségügyi és környezetvédelmi követelmények, építési előírások, stb.) az országos érvényű vonatkozó előírások mellett, a környezetminőségi követelmények figyelembe vételével jelen rendelet tartalmazza.
- (2) Az állattartás célját szolgáló épületek, építmények (fóliasátor, stb.) elhelyezése csak építéshatósági engedéllyel történhet. Üzemi méretű, árutermelő, nagylétszámú állattartást csak a külterületen lehet folytatni. Az üzemi állattartás technológiáját, a trágyakezelés módját - a szakhatósági (közegészségügyi-, környezetvédelmi, vízügyi-, stb.) vélemények alapján az építésügyi hatósági engedélyezés során kell szabályozni.
- (3) Az állattartás a jellegétől függően az alábbi helyeken folytatható:
- a) nagylétszámú állattartás gazdasági épületeinek létesítése csak az állategészségügyi normák által meghatározott módon, az Gip-m jelű övezetben, 1,0 ha-nál nagyobb, a meglévő, illetve legalább a településszerkezeti tervben meghatározott védendő területhasználattól (lakó-, egyéb huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló hasznosítás /pl. kertterületek/, stb.), továbbá védendő épülettől legalább 500 m-re lévő telken engedélyezhető,

- b) a családi szükségleteket kielégítő háztáji haszonállat-tartás külterületi tanyagazdaságban (kizárólag kis- és közepes állat, pl. baromfi, sertés, juh, kecske, öszvér, szamár) a köz- és állategészségügyi előírások, valamint a HÉSZ előírásainak betartása mellett, a gazdasági épületek létesítésére kijelölt építési helyen kialakított állattartó épületekben folytatható. A belterületen a haszonállattartás a helyi állattartási rendeletben meghatározott építési övezetekben megengedett,
- c) az állattartásra vonatkozó egyéb előírásokat az országos hatókörű jogszabályokkal összhangban megalkotandó helyi állattartási rendelet tartalmazza.
- (4) Az állattartó épületek köz- és állategészségügyi szempontból meghatározott távolságait egyéb épületektől, illetve építményektől az országos érvényű rendeleteknek és az építési engedélynek megfelelően be kell tartani.

32. §

A település közigazgatási területére készítendő további tervek

- (1) A szabályozási terveken jelölt területekre "részletes" szabályozási tervek készítendők. "Részletes" szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése előírható az Étv. 12.§.(2) bek. a-c) pontjában felsorolt esetekben a tervlapokon külön nem jelölt, legalább telektömb nagyságú területekre. A szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítését az Önkormányzat képviselő-testülete rendeli el.
- (2) A tervezett közpark-területre kertészeti kiviteli tervek készítendők.

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet a hatályba lépését követően az új, induló építési ügyekre vonatkozik.
- (3) Az 5.§. rendelkezései a feltételek teljesülését (szakmai tervtanács megalakulását) követően lépnek hatályba.

Nyergesújfalu, 2005 február 16.

Miskolczi József
polgármester

dr. Nagy Mátyás
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2005. február 21-én:

dr. Nagy Mátyás
jegyző

1. sz. melléklet

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

(Az OTÉK-ban nem szereplő fogalmak meghatározása)

1. **földrészlet:** a Földhivatalnál egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott terület
2. **főépület:** az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, az építési övezetnek megfelelő rendeltetésű, meghatározó utcaképet adó épület
3. **hagyományos szerkezet és kialakítás:** tradicionális építőanyagok (tégla, kő, fa, cserépfedés /esetleg pala, hullámpala kivételével !/) alkalmazása, illetőleg az építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó külső megjelenés
4. **házikert:** az építési telek be nem építhető, kertként hasznosítandó hátsó része, melyen belül legfeljebb melléképítmények elhelyezése engedélyezhető
5. **intézmény:** jellemzően közösségi célú, közhasználatú funkció, illetőleg annak teret biztosító épület
6. **melléképület:** az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten – az építési övezeti előírások szerint - főépületnek nem minősülő épület, mely a főépület rendeltetés szerinti használatát egészíti ki