

III. Tököl város Helyi Építési Szabályzata

Tököl Város Képviselő-testületének számú rendelete Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terveiről

Tököl Város Képviselő-testülete (a továbbiakban a képviselő-testület) a helyi önkormányzatokról szóló 1990 évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban az Étv.) 7. §. (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján alkotja meg a helyi építési szabályzatról és szabályozási terveiről szóló rendeletét.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Általános rendelkezések

1.§ E rendelet hatálya Tököl Város teljes közigazgatási területére terjed ki azzal, hogy a „Tököl, Dunai Repülőgépgyár Vagyonkezelő Kft területére vonatkozó szabályozási tervről és építési szabályzatról” szóló 17/2002. (IX.17) számú rendelet hatálya alá tartozó területekre, csak az abban nem szabályozott kérdések esetében kell e rendelet rendelkezéseit alkalmazni.

2.§ (1) Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait, az e rendeletben foglalt eltérésekkel, továbbá a helyi építési szabályzatot és az e rendelet mellékletét képező 1:4.000-es és 1:10.000-es méretarányú T-8/A/mód, T-8/B/mód, T-9/mód, T-10/mód és T-11 számú repülőtér (M=1:6.000-es méretarányú) szabályozási terv tervlapjainak (a továbbiakban a tervlapok) együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

(2) A szabályozási terv kötelező elemeinek módosítására vonatkozóan Étv.-ben és az OTÉK-ban foglaltak az irányadók.

3.§ Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen építési engedély azon építési telkekre adható ki, ahol az építési övezet szerinti építési feltételek rendelkezésre állnak, telekalakítás a telekalakításról szóló rendelet¹ alapján történhet.

Értelmező rendelkezések

4.§ E rendelet értelmében

a) **szabályozási terv**: az a településrendezési terv, amely az 1.§ szerint meghatározott közigazgatási terület felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja.

b) **kötelező szabályozási elemek**: a belterület határa, a terület-felhasználási egységek határa, a terület-felhasználási egységeken belül építési övezetek határa, az építési övezet jele, az építési övezetekre vonatkozó előírások, a beépítés feltételére vonatkozó előírások, a közterületek

¹ 85/2000.(X.8.) FVM rendelet a telekalakításról

szabályozási területei, védő- és védett területek, az infrastruktúra - hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

5.§ (1) Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási terület belterületből és külterületből, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekből áll. **Az 1.§-ban meghatározott teljes közigazgatási területen új bányatelek-fektetés, bányanyitás nem engedélyezhető.** A 066/1-7. hrsz telkek mezőgazdasági felhasználása kialakítandó és indokolt.

(2) A **belterület beépítésre szánt területe** az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

- a) lakóterületek,
- b) vegyes terület,
- c) gazdasági terület,
- d) üdülőterület,
- e) különleges terület.

(3) A **belterület beépítésre nem szánt területe** az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

- a) közlekedési - és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület.

(4) A **külterület beépítésre szánt területe** az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

- a) gazdasági terület,
- b) különleges terület.

(5) A **külterület beépítésre nem szánt területe** az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

- a) közlekedési- és közműterület,
- b) zöldterület
- c) erdőterület
- d) mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület

6.§ A terület-felhasználási egységek, építési övezetek és övezetek (a továbbiakban a besorolási övezetek) jeleit, határvonalait a szabályozási tervlapok ábrázolják.

A **belterület** terület-felhasználási egységeinek építési övezetei és övezetei

7.§ (1) Az 5.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Lakóterület) építési övezetei az alábbiak

- a) Nagyvárosias lakóterület (a továbbiakban Ln)
- b) Kisvárosias lakóterület (a továbbiakban Lk)
- c) Kertvárosias lakóterület (a továbbiakban Lke)
- d) Falusias lakóterület (a továbbiakban Lf)

- (2) Az 5.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Vegyes terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Településközpont vegyes terület, vagyis a helyi igazgatási, kereskedelmi szolgáltatási, egyházi, oktatási, egészségügyi területei (a továbbiakban Vt)
 - b) Központi vegyes terület (a továbbiakban Vk)
- (3) Az 5.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Gazdasági terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület (a továbbiakban Gksz),
 - b) Ipari terület (a továbbiakban Gip).
- (4) Az 5.§ (2) bekezdés d) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Üdülőterület) építési övezete a Hétfégyi házas terület (a továbbiakban, Üh).
- (5) Az 5.§ (2) bekezdés e) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Különleges terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Temető területet (a továbbiakban K-T),
 - b) Kegyeleti park (a továbbiakban K-Ke),
 - c) Sportpálya területe (a továbbiakban K-SP),
 - d) Szabadidőközpont (a továbbiakban K-SZK),
 - e) Közművek üzemi területe (a továbbiakban K-KM).
- (6) Az 5.§ (3) bekezdése szerinti terület-felhasználási egységek övezetei az alábbiak:
- a) közlekedési terület esetén közúti (a továbbiakban KÖu)
 - b) zöldterület esetén Közpark (a továbbiakban Z),
 - c) erdőterület esetén Védő rendeltetésű erdőterület (a továbbiakban Ev).

A külterület terület-felhasználási egységeinek övezetei, építési övezetei

- 8.§** (1) Az 5.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Gazdasági terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Ipari terület (a továbbiakban Gip),
 - b) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - c) Mezőgazdasági majorok területe (a továbbiakban G-Mü),
- (2) Az 5.§ (4) bekezdés b) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Különleges terület) építési övezetei az alábbiak
- a) Repülőtér területén kialakítandó szabadidőközpont területe (a továbbiakban K-Szk-2),
 - b) Börtön területe(a továbbiakban K-B),
 - c) Folyékony hulladék kezelő és ártalmatlanító terület (a továbbiakban K-SZT),
 - d) Veszélyes hulladék ártalmatlanító terület (a továbbiakban K-ATEV).
- (3) Az 5.§ (5) bekezdése szerinti terület-felhasználási egységek övezetei az alábbiak:
- a) Közlekedési terület
 - Közúti (a továbbiakban KÖu)
 - Kötőtpályás – vasútterület, iparvágány - (a továbbiakban KÖk)
 - Vízi – kikötő - (a továbbiakban KÖv)
 - Légi – repülőtér - (a továbbiakban KÖL)
 - b) Zöldterület esetében Közpark - pl. Anna-kápolna és környéke – (a továbbiakban Z),
 - c) Erdőterület esetén
 - c.a) Gazdasági rendeltetésű erdőterület (a továbbiakban Eg),
 - c.b) Egészségügyi-, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület (a továbbiakban Eü),
 - d) Mezőgazdasági rendeltetésű terület esetében,

- d.a) Részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági terület (a továbbiakban Má-1),
- d.b) Hagyományos mezőgazdálkodás övezete (a továbbiakban Má-2),
- e) Vízgazdálkodási terület esetében
 - e.a) Vízfolyások övezete (a továbbiakban V-1),
 - e.b) Vízműterület (a továbbiakban V-2),
 - e.c) Árvízvédelmi töltés területe (a továbbiakban V-3).
 - e.d) Egyéb hullámtéri terület (a továbbiakban V-4)

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

- 9.§.** (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az 1.§ szerint meghatározott közigazgatási területen tömbfeltárással kialakítandó lakóterületek:
- a) Pesti út és árvízvédelmi töltés közötti területen
 - b) Fő út, Cseresznyés út, Szentmiklósi és Rakéta utca közötti területen
 - c) Dózsa György, Mester utca és Akácós út közötti tömbbelső
 - d) Árpád köz, Táncsics Mihály utca, Dózsa György utca, Akácós út, Kossuth Lajos utca közötti tömbbelső
 - e) Kolozsvári, Aradi, Iskola és Petőfi utcák által határolt tömbbelső
 - f) Iskola, Aradi, Állomás, Petőfi utcák által határolt tömbbelső
 - g) Csépi, Eötvös Loránd és Dobó Katica utca közötti terület
 - h) Nefelejcs utca és József Attila utca közötti terület
 - i) Ráckevei út melletti terület
 - j) Ledina dűlő út, Viola, Bem utcák által határolt tömbbelső
- (3) Az 1.§ szerint meghatározott közigazgatási területen belterületbe vonással kialakítandó lakóterületek:
- a) Cseresznyés utca bal oldalán 1 teleksornyi (50,0 mélységben)
 - b) Szentmiklósi, Halmi és Pozsonyi utca közötti terület
 - c) Ledina út bal oldalán 1 teleksornyi (50,0 m mélységben)
 - d) Határ út jobb oldalán 1 teleksornyi (50,0 m mélységben)
 - e) József Attila utca folytatásaként 1 teleksornyi (50,0 m mélységben)
 - f) Ráckevei út melletti a 0191/2 hrsz-ú ingatlan
 - g) Csépi út és Széchenyi utca közötti terület
 - h) Mester utca folytatásában lévő 034 hrsz alatti kistelkek területe
- (4) Az (2) és (3) bekezdésben említetteken túl folyamatosan beépülnek a meglévő lakóterületek foghíjtelkei.
- (5) A meglévő lakóterületen belül a Pesti út, a Fő út, a Ráckevei út, Csépi út, József Attila utca, Piac tér, Kossuth Lajos utca, Mester utca helyi védelemre javasolt terület.

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- 10.§** (1) A lakóterület esetében az országos érvényű jogszabály² szerinti (nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias, és falusias lakóterület) építési övezetekre vonatkozó, valamint e rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (2) A lakóterületen belül az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet.
- (3) A 9.§ (5) bekezdése szerint helyi védelemre javasolt területen az építési engedélyhez minden esetben „utcakép” - a szomszédos 3 – 3 épület homlokzatának feltüntetésével – csatolandó.
- (4) A lakóterületen az épületek magas tetős kialakításúak lehetnek, a tető hajlásszöge 30°-45° lehet a szomszédos beépítéshez igazodva. Ettől csak indokolt esetben lehet eltérni, ha a környező beépítés erre okot ad. Tetőtér-beépítés megengedett!
- (5) Lakótelkeken lakóépület, kizárólag az építési hely határain belül az utcavonaltól az övezetre előírt előkert kialakításával helyezhető el.
- (6) Az állattartás céljára szolgáló épületek kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el az állattartást szabályozó hatályos helyi rendeletet (a továbbiakban az állattartási rendelet) is figyelembe véve, a (7) bekezdésben meghatározott védőtávolságok kötelező betartásával.
- (7) Lakóterületen állattartó épület az utcai homlokvonaltól minimum 20 méterre építhető, építménymagassága maximum 4,50 méter lehet, továbbá az állattartó épület a lakóépülettől 10 méterre lehet.
- (8) Lakóterületen üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- (9) Lakótelkeken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok³ alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:
- a) amennyiben a lakótelkeken homlokvonal kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége, illetve áttörése maximum 50% lehet,
- b) a kerítések magassága a rendezett járdaszinttől maximum 2,20 méter lehet.

Lakóterületek zöldfelületeinek kialakítása

- 11.§** (1) A különböző lakóövezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát „Lakóterületek építési övezeti előírásai” című fejezet tartalmazza (13-15 §.)
- (2) Minden lakóövezetben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (3) A növények telepítésekor az ingatlanok határától a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:
- a) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1 méter,
- b) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetén 2 méter,
- c) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében 3 méter
- (4) A nagyvárosias lakóterületen a zöldfelületek kialakítására a további előírások vonatkoznak:
- a. a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- b. a nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézag, vagy szilárdított burkolattal – pl. gyephézagos betonburkolat,

² OTÉK 11.-14 §.-ai

³ OTÉK 44. §

kavics stb. – ellátott parkoló-felület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

- c. épületek átépítése, új épület építése esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A Kertépítészeti tervnek (léptéke M 1:200) legalább kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.
- d. az épületek használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

A lakóterületen biztosítandó környezeti feltételek

12.§ A lakóterületen létesítmény az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén helyezhető el, illetve elhelyezése az alábbi feltételek teljesítése esetén engedélyezhető:

- a) új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha az elérhető legjobb technikát⁴ figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- b) a lakóterületek az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartoznak:
 - kéndioxid: E,
 - nitrogéndioxid: B,
 - szénmonoxid: D,
 - szilárd (PM₁₀): C,
 - benzol: E
 - talajközeli ózon: B⁵.
- c) a kémények az építésügyi hatóság által engedélyezett gerincmagasságnál legfeljebb 1,5 méterrel lehetnek magasabbak (ún. magaskémények nem létesíthetők).
- d) a 21/2001.(II.14.) Kormány rendelet 2.számú melléklete szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység védőövezete lakóterületet nem érinthet.
- e) lakóterületen diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók,
- f) lakóterületen kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók,
- g) a „Belterületi szabályozási terven” lehatárolt, a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis "B" jelű hidrogeológiai védőövezetén belül elhelyezkedő lakóövezetekben érvényesíteni kell a külön jogszabályban meghatározott⁶ követelményeket és korlátozásokat.
- h) Tököl a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából „fokozottan érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település⁷ (A vízbázisok belső és külső hidrogeológiai védőterületei „kiemelten érzékeny” besorolású területek). Lakóterületen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a külön jogszabályban⁸ előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.
- i) lakóterületen új épületek kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha a szennyvizek közcsatornába való bekötése biztosítható.

⁴ 21/2001.(II.14.) Kormány rendelet

⁵B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a tűrészatárt meghaladja,

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

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

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

⁶ 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet

⁷ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

⁸ A vonatkozó határértéket a 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.

- j) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén kell megoldani a csatornahálózatba vezetés előtt. Használt és szennyvizek a „2.4. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek⁹ teljesülése esetén vezethetők élővízfolyásba, befogadóba.
- k) a lakóterületen a szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a külön jogszabályban¹⁰ előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- l) lakóterületen a kisipari-, kisüzemi- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6^o órától-22^o óráig) 50dB-t, éjjel (22^o órától-6^o óráig) a 40 dB-t nem haladhatja meg
- m) az új lakóterületek kizárólag akkor alakíthatók ki, ha a közúti közlekedésből származó környezeti zajszint a védendő homlokzatok előtt nappal (6^o órától-22^o óráig) a 60 dB-t, éjjel (22^o órától-6^o óráig) az 50dB-t nem haladja meg, továbbá ha a légi közlekedésből származó környezeti zajszint nappali időszakban a 60 dB-t, éjjeli időszakban az 50dB-t nem haladja meg.
- n) szolgáltató-, kereskedelmi- és vendéglátóipari tevékenységek során a keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6^o órától-22^o óráig) az 50dB-t, éjjel (22^o órától-6^o óráig) a 40dB-t nem haladhatja meg.

A nagyvárosias lakóterületre vonatkozó szabályok

13. §. (1) A nagyvárosias lakóterületi (Ln) építési övezetbe a repülőtér területén (0322/3-as hrsz.) található, felújítandó lakóépület és a hozzákapcsolódó kertterület tartozik.

(2) A nagyvárosias lakóterületen a kialakult építési telek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telek						
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
SZ ^{11*}	Ln	K ^{12*}	K ¹³	30	30	-18,0

(3) A nagyvárosias lakóterületen az országos érvényű jogszabályban¹⁴ foglalt épületek helyezhetők el.

(4) A nagyvárosias lakóterületen haszonállat tartása nem engedélyezhető.

(5) A nagyvárosias lakóterületen a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítés kialakítása.

⁹ A vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XIII.25.) KvVM rend. tartalmazza

¹⁰ 2000. évi XLIII. törvény

¹¹ szabadonálló

¹² kialakult

¹³ kialakult

¹⁴ OTÉK 11.§. (2) bekezdés

- (6) A nagyvárosias lakóterületen az építési hely határainak meghatározásánál a természetben kialakult állapotot kötelező figyelembe venni, átépítéskor az alábbiakat kötelező figyelembe venni:
 az előkert mélysége: 8 méter
 az oldalkert szélesség: 6 méter
 hátsókert mélysége: 6 méter
- (7) Az (1)-(6) bekezdésben foglalt előírások mellett az országos érvényű jogszabályban¹⁵ foglaltakat is kötelező figyelembe venni.

A kisvárosias lakóterületre vonatkozó szabályok

- 14. §.** (1) A kisvárosias lakóterületi (Lk) építési övezetbe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kisvárosias beépítésű lakóterületek tartoznak.
- (2) Kisvárosias lakóterületen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telkek						
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
SZ ^{16*}	Lk-1	K ^{17*}	16	30	30	-12,5
Ikr ^{18*}	Lk-2	K ^{19*}	16	30	30	-8,0
SZ ^{20*}	Lk-3	700	20	20	40	-9,0
SZ ^{21*}	Lk-4	600	18	30	40	-8,0

- (3) A kisvárosias lakóterületen haszonállat tartása nem engedélyezhető.
- (4) A kisvárosias lakóterületen a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítés kialakítása.
- (5) A kisvárosias lakóterületen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
- meglévő beépítéseknél a kialakult állapotot (átépítéskor a régi helyére kötelező építeni)
 - tervezett lakóterület-fejlesztési területeknél
 az előkert mélysége: 8 méter
 az oldalkert szélesség: 6 méter
 hátsókert mélysége: 6 méter

¹⁵ OTÉK 35-37-ait

¹⁶ szabadonálló

¹⁷ kialakult

¹⁸ ikresen csatlakozó

¹⁹ kialakult

²⁰ szabadonálló

²¹ szabadonálló

(6) Az (1)-(5) bekezdésben foglalat előírások mellett az országos érvényű jogszabályban²² foglaltakat is kötelező figyelembe venni.

Kertvárosias lakóterületre vonatkozó szabályok

15.§. (1) A kertvárosias lakóterület (Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telkek						
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb területe m ²	A kialakítható minimális telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H)
O ^{23*}	Lke-1	550	14	30	50	-5,5
O ^{24*}	Lke-2	390	14	30	35	-5,5
Z ^{25*}	Lke-3	1800	60	30	50	-7,5
O ^{26*}	Lke-4	600	14	30	50	-5,5
O ^{27*}	Lke-5	750	14	30	50	-5,5
O ²⁸	Lke-6	600	14	30	50	-5,5

(3) A kertvárosias lakóterületen oldalhatáron álló beépítésnél kialakult, beszorult foghíj telkek esetén 14 méternél kisebb mérték is elfogadható, a beépítésnél az építmények között kötelező távolságok betartásának figyelembevételével.

(4) A kertvárosias lakóterületen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) az **előkert** mélysége: a kialakult állapot szerint, vagy 5 méter

b) az **oldalkert** szélesség: oldalhatáron álló beépítésnél az épületek – az építési oldalt figyelembe véve – telekhatárra vagy az oldalhatártól 1 méterre épülhetnek, a kialakult állapotot figyelembe véve. Az építési oldallal ellenkező oldalon az oldalkert szélessége 6 vagy 5, méter.

c) **hátsókert** mélysége: 6 méter

(5) A (3) bekezdés szerinti kialakult állapotnak tekinthető az utcavonalra történő építés, ha az új épület a régi helyére épül – azaz az utcavonalra –, ez esetben az építési övezetre megengedett építménymagasságot 1 méterrel kötelező csökkenteni.

²² OTÉK 35-37 §-ait

²³ Oldalhatáron álló

²⁴ Oldalhatáron álló

²⁵ Zártsorú

²⁶ Oldalhatáron álló

²⁷ Oldalhatáron álló

²⁸ Oldalhatáron álló

- (6) A Lke-2 építési övezetben azokon a telkeken, ahol a telek területe nem éri el az építési övezetre előírt minimális telek méretet - a telek nem volna beépíthető új épülettel - az alábbiak szerint kell eljárni:
- a) a telek csak akkor válik beépíthetővé, ha valamelyik szomszéd telekkel összevonásra kerül. Ebben az esetben az újonnan létrejött építési telken az övezetre vonatkozó szabályok betartásával új épület kialakítható.
- b) ha az a) pont szerint kialakított új telek területe még mindig nem éri el az övezetben meghatározott rá vonatkozó telekméret minimumot, akkor a telek beépítettsége csak 20 % lehet, ezen esetben az építési helyen belül csak egy épület helyezhető el.
- (7) A Lke-3 építési övezetbe az Iskola u. melletti sorházas beépítésű lakóterület tartozik, amely kialakult állapotnak tekintendő.
- (8) Egy lakótelken legfeljebb 2 lakás alakítható ki, kivéve az Lke-6 építési övezetet, ahol 1 lakótelken 4 lakás alakítható ki.
- (9) Az oldalhatáros beépítésre kijelölt területeken, amennyiben a telek méretei megengedik szabadon álló beépítés is engedélyezhető, ez esetben az építési hely határánál az oldalkert min. 3m legyen.
- (10) A kertvárosias lakóterületen a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítés kialakítása.

Falusias lakóterületre vonatkozó szabályok

16. §. (1) A falusias lakóterület (Lf) lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telek						
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb területe m ²	A kialakítható minimális telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
O ^{29*}	Lf-1	K ^{30*}	14	30	50	-5,5
O*	Lf-2	900	20	30	50	-5,5

(3) A falusias lakóterületen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

- a) az **előkert** mélysége: a kialakult állapot szerint, vagy 8 méter
- b) az **oldalkert** szélesség: oldalhatáron álló beépítésnél az épületek – az építési oldalon – az oldalhatárra vagy az oldalhatártól 1 méterre építendőek. Az építési oldallal ellenkező oldalon az oldalkert 6 vagy 5 méter

²⁹ O = oldalhatáron álló

³⁰ K = kialakult

c) **hátsókert** mélysége: 6 méter

(4) A (3) bekezdés szerinti kialakult állapotnak tekinthető az utcavonalra történő építés, ha az új épület a régi helyére épül – azaz az utcavonalra – ez esetben az övezetre megengedett építménymagasságot 4,5 méterre kötelező csökkenteni.

(5) A falusias lakóterületen a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítés kialakítása.

(6) Egy lakótelken legfeljebb 2 lakás alakítható ki.

(7) Az (1)-(5) bekezdésben foglalat előírások mellett az országos érvényű jogszabályban³¹ foglaltakat is kötelező figyelembe venni.

Vegyes terület

17. § (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes területek építési övezeteinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

Településközpont vegyes terület

18.§ (1) A településközpont vegyes terület (Vt) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Egy telken legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(3) A településközpont vegyes területen a létesítményekhez az országos érvényű jogszabály³² által előírt szükséges parkoló-mennyiséget telken belül kötelező kialakítani.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A településközpont vegyes területen az épületek építési engedélyezési terve részeként a zöldfelületek tervezett kialakításáról kertépítészeti tervet kell készíteni, a zöldfelületeket az engedélyezett kertépítészeti terv alapján kell kivitelezni.

(6) A településközpont vegyes területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telek					
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
SZ/O ^{33*}	Vt-1	K ^{35*}	50	30	8,0
SZ ^{34*}	Vt-2	1000	50	30	7,5

³¹ OTÉK 35-37. §-ait

³² OTÉK 42. §

³³ SZ/O = szabadon álló, vagy oldalhatáron álló

³⁴ SZ = szabadonálló

³⁵ K = kialakult

- (7) A településközpont vegyes területen haszonállattartás nem engedélyezhető.
- (8) A településközpont vegyes területen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
- a) az **előkert** mélysége: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 méter, ha szükséges az előkert közhasználatú területként is kialakítható.
- b) az **oldalkert** szélesség: szabadon álló beépítés esetén 3 méter, oldalhatáron álló beépítés esetén, amelyik oldalon az épület áll 1,0 m, az ellenkező oldalon pedig 5 méter
- c) **hátsókert** mélysége: 6 méter
- (9) A meglévő településközpont területén, amennyiben az épületek átépülnek, az új épületek a régi épület helyére épülhetnek, amely kötelező építési vonalnak tekintendő.
- (10) A településközpont vegyes területen az építési engedélyhez minden esetben utcakép csatolandó (a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével).
- (11) A településközpont vegyes területen az új területek telekalakítási terv alapján építhetők be, a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítés kialakítása.
- (12) Az (1)-(10) bekezdésben foglalt előírások mellett az országos érvényű jogszabály³⁶ előírásait is kötelező figyelembe venni.
- (13)

Központi vegyes terület

- 19.§** (1) A központi vegyes területbe (Vk) a város területén található (Nyírfaliget Idősek Otthona, Szent Miklós Idősek és Mozgássérültek Otthona) azaz a regionális, megyei, országos szerepkörű intézmények, valamint a Pesti úti lakótelephez kapcsolódó (Repülőtér területén) a tervezett központi vegyes területek tartoznak.
- (2) A központi vegyes területen a létesítményekhez az országos érvényű jogszabály³⁷ által előírt szükséges parkoló-mennyiséget telken belül kötelező kialakítani.
- (3) A központi vegyes területen nem helyezhető el többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) A központi vegyes területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telek					
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építményének legnagyobb építmény-magassága (H) m
SZ ^{38*}	Vk-1	K ^{39*}	35	50	-9,0
SZ ⁴⁰	Vk-2	3000	40	40	-16,0
SZ ⁴¹	Vk-3	5000	40	40	-16,0

- (5) A központi vegyes területen az épületek átépítésekor építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

³⁶ OTÉK 35-37. §-ait

³⁷ OTÉK 42. §

³⁸ SZ = szabadon álló

³⁹ K = kialakult

⁴⁰ SZ = szabadonálló

⁴¹ SZ = szabadonálló

- a) az **előkert** mélysége: a kialakult állapot vagy 8 méter
- b) az **oldalkert** szélesség: 6,0 méter
- c) **hátsókert** mélysége: 6 méter
- (6) A központi vegyes területen a használatbavételi engedély kialakításának feltétele a teljes közművesítés kialakítása.
- (7) Az (1)-(7) bekezdésben foglalat előírások mellett az országos érvényű jogszabályban⁴² foglaltakat is kötelező figyelembe venni.

A vegyes terület zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

20.§ Vegyes területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a különböző vegyes övezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes vegyes építési övezetek részletes előírásai tartalmazzák (18-19. §)
- b) a központi vegyes terület-felhasználású övezetbe sorolt terület beépítésekor a zöldfelületek kialakítására vonatkozó terveket az építési engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek kell tartalmazniuk. A kertépítészeti tervnek (léptéke: M 1:200) kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia. Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.
- c) a b) pont szerinti létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertépítészeti tervben előírt növénytelepítés egyidejűleg megtörtént.
- d) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: az országos érvényű jogszabályban⁴³ meghatározottak alapján 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

A vegyes területeken biztosítandó környezeti feltételek

21.§ Vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor az e rendelet 12.§-a szerinti, lakóterületekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Gazdasági terület

22.§ (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

A gazdasági terület lehet:

- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)
- Mezőgazdasági majorok területe (G-MÜ)

(2) Az 1.§ szerint meghatározott közigazgatási területen kizárólag környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató, illetve üzemi létesítmények (pl.: raktározás, összeszerelő műhely, stb.) alakítható ki.

⁴² OTÉK 35-37§-ait

⁴³ OTÉK 42.§ (7) bekezdés

A gazdasági területre vonatkozó általános előírások

- 23.§** (1) A gazdasági területen a telkeket kerítéssel kell körülvenni.
- (2) A gazdasági területen az előkereteket településképi, környezetesztétikai okok miatt közhasználatú területként is ki lehet alakítani, amennyiben az utcafronton kerítés épül, az építési engedély köteles.
- (3) A gazdasági területen az oldalkerítések - épített (zárt), dróthálós, vagy élősövény kerítés (honos növényfajokból) lehet - magassága a rendezett járdaszinttől maximum 2,2 méter lehet.
- (4) A gazdasági területen az épületek magas tetős kivitelezése esetén a tető hajlásszöge 10°-35° között lehet.
- (5) A gazdasági területen ipari és ipari jellegű szolgáltató építmények engedélyezéséhez az országos érvényű jogszabályban⁴⁴ foglaltak szerint, annak minden pontjára kiterjedő szakvéleményt kell készíteni és ezt az engedély kérelemmel együtt az építésügyi hatóságnak be kell nyújtani.
- (6) Az (1)-(6) bekezdésben foglalt előírások mellett az országos érvényű jogszabályban⁴⁵ foglaltakat is kötelező betartani.

A gazdasági területek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

- 24.§** (1) Zöldfelületek kialakítására gazdasági területeken az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a különböző gazdasági övezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes gazdasági építési övezetek részletes előírásai tartalmazzák (26-27. §).
- b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyepcserje és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
- (2) A gazdasági területeken azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek
- a) beüzemelés után a szakhatóság védelmi rendeltetésű erdő, vagy védő zöldfelület létesítését írja elő, annak kell a védelmi rendeltetésű erdőt, vagy a védő zöldfelületet kialakítania és fenntartania, aki a környezet zavarását okozza.
- b) működésükkel környezetet zavaró hatást okoznak, vagy okozhatnak – ugyanakkor véderdő hely hiányában nem alakítható ki – a káros hatásokat csökkentő védőfásításról minimum 10 méter szélességű, intenzív növénytelepítésről - saját telken belül gondoskodni kell.

A gazdasági területeken biztosítandó környezeti feltételek

- 25.§** A gazdasági területen létesítmény az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén helyezhető el, illetve elhelyezése az alábbi feltételek teljesítése esetén engedélyezhető:
- a) új légszennyező létesítmény levegő védelmével kapcsolatosan a rendelet 12.§ a) és b) pontja szerint meghatározottakat kell figyelembe venni.
- b) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók,
- c) kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha elszívási technológiával a bűz anyagok légtérbe való kijutása megakadályozható.

⁴⁴ OTÉK 38. § és az 50. §-ában

⁴⁵ OTÉK 44. §

- d) levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység⁴⁶ kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú területet (különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el.
- e) a vízbázisok "B" jelű hidrológiai védőterületén belül elhelyezkedő gazdasági területeken a vízbázisok védelmének biztosítása érdekében a külön jogszabályban⁴⁷ meghatározott követelményeket és korlátozásokat érvényesíteni kell.
- f) gazdasági területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek megfelelnek e rendelet 12.§ h) pontjában meghatározott követelményeknek.
- g) új épületek kizárólag abban az esetben helyezhetőek el, ha a szennyvizek zárt szennyvízcsatornába való bekötése biztosítható.
- h) a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek elvezetésével és kapcsolatosan e rendelet 12.§ j) pontjában meghatározottakat kell figyelembe venni.
- i) az összegyűjtött csapadékvizek elvezetésére e rendelet 12.§ j) pontjában meghatározott szabályoknak kell eleget tenni.
- j) a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek kizárólag vízzáró, ill. ha a tevékenység megkívánja, szénhidrogénzáró aljzaton végezhetőek.
- k) A felszín alatti vizek és a földtani közeg állapotára hatással lévő, azt veszélyeztető tevékenységek folytatása kizárólag a környezetvédelmi, illetve vízügyi felügyelőség engedélyével, illetve szakhatósági hozzájárulásával, az általuk meghatározott feltételek szerint történhet.
- l) épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- m) feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Kotrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása, továbbá környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- n) a telken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- o) a veszélyes hulladékok keletkezése, gyűjtése esetén e rendelet 12.§ l) pontjában meghatározottak alkalmazandók.
- p) a bontási, illetve építési hulladékok gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, kezelésre kizárólag hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át. Az építési és bontási hulladékok kezelésénél az országos érvényű jogszabályban⁴⁸ meghatározott követelményeket kell érvényesíteni.
- q) a gazdasági területen belül található védendő funkciójú épületek, helyiségek (pl.: iroda, bemutató terem, tárgyaló, szolgálati lakás), homlokzata előtt a gazdasági tevékenységekből származó környezeti zajszint nappal a 65 dB, éjjel az 55 dB határértékeket nem haladhatja meg.
- r) amennyiben a gazdasági terület tisztán ipari hasznosítású, az üzemi, ipari, kisipari tevékenységből származó környezeti zajszint a telekhatárok mentén mind nappal, mind éjjel a 70 dB határértéket nem haladhatja meg.
- s) tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolása kizárólag a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül, a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

⁴⁶ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet

⁴⁷ 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet

⁴⁸ 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet

Kereskedelmi, szolgáltató terület

26.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) területhez a meglévő és a tervezett kereskedelmi és szolgáltató területek tartoznak, amely terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telkek							
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb telekterület (ha)	Legkisebb telek-szélesség (m)	Legnagyobb beépítettség épülettel (%)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
SZ/O ^{49*}	Gksz-1	K ^{50*}	K*	35	35	40	-7,5
SZ ⁵¹	Gksz-2	3,0	100	50	50	25	-16,0
SZ	Gksz-3	0,5	50	50	50	20	-16,0
SZ	Gksz-4	2,5	100	50	50	25	-20,0
SZ	Gksz-5	0,5	50	50	50	20	-20,0
SZ	Gksz-6	3,0	100	60	60	20	-16,0
SZ	Gksz-7	0,3	30	50	50	20	-12,0
SZ	Gksz-8	2,0	100	50	50	25	-16,0
SZ	Gksz-9	0,5	50	40	40	30	-12,0

(3) A repülőtér területén a Szabályozási Terv (T-11) szerint kialakított tömök amennyiben felosztásra kerülnek az **építési hely határvonalának** meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

Gksz-2, Gksz-4, Gksz-6 és Gksz-8 építési övezetekben:

Előkert: 20,0m

Oldalkert: 20,0m

Hátsókert: 20,0m

Gksz-3, Gksz-5 és Gksz-9 építési övezetekben:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 10,0m

Hátsókert: 10,0m

Gksz-7 építési övezetben:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 6,0m

Hátsókert: 10,0m

⁴⁹ SZ = szabadon álló

⁵⁰ K = kialakult

⁵¹ SZ = szabadon álló

(4) Ha a repülőtér területén a Szabályozási Terv (T-11) szerint leszabályozott tömbök egybe kerülnek fejlesztésre az **építési hely határvonalának** meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

Előkert: 30,0m

Oldalkert: 30,0m

Hátsókert: 30,0m

(5) A meglévő kereskedelmi, szolgáltató területen (Gksz-1) az épületek átépítésekor az új épületek a régi épületek helyére építendőek a kialakult állapot szerint (kialakult építési hely), ezen építési hely határain belül egy épület építhető.

(6) Az (1)-(3) bekezdésben foglalt előírások mellett az országos érvényű jogszabály⁵² előírásait kötelező figyelembe venni.

(7) A közutak felől (a jelenlegi kerítés helyén) egységes kerítés építendő.

(8) A gazdasági területen a melléképítmények az országos érvényű jogszabályban⁵³ foglaltaknak megfelelően helyezhetők el.

(9) A gazdasági-fejlesztési tömbök területén az egyes használatbavételi engedélyek kiadásának feltétele az építési terület teljes közművesítettségének⁵⁴ kialakítása.

(10) A repülőtér Szabályozási Tervében (T-11) kialakított tömbök csak 16m széles magánúttal⁵⁵ oszthatók tovább.

(11) A létesítmények parkolóigénye az országos érvényű jogszabálynak⁵⁶ megfelelően telken belül elégítendő ki.

(12) A Gksz-2-Gksz-9 építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására a gazdasági területre vonatkozó zöldfelületi feltételek – kivéve a többszintű növényzetre vonatkozó előírásokat (24.§. (1) bek. b) pont) és az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított területének legalább felén háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, ill. fenntartani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel borított területének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

b) az egyes telkek zöldfelülete lehetőség szerint a meglévő fás növényzet (fák, cserjék) felhasználásával és fejlesztésével (beteg, elhalt, megdőlt, többszörű növényzet kivágása, a növényzet fajgazdagítása) alakítandó ki.

c) építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell.

d) a telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok helyezendők előtérbe.

e) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény⁵⁷ hatálya alá tartozó faállománnyal borított, erdőterületnek minősülő területeken fakitermelés a törvény előírásai, valamint az erdészeti hatóság engedélyével végezhető.

f) A T-11 jelű Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területeken védő zöld sáv telepítendő, illetve tartandó fenn, melyet háromszintű növényzettel (gyep, cserje, lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani. A beültetésű kötelezettségű területen legfeljebb a területet keresztirányban átszelő utak alakíthatók ki.

(13) A Gksz-2 - Gksz-9 építési övezetekben létesítmény a 25. §-ban foglalt és az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén helyezhető el, illetve engedélyezhető:

a) a talaj és talajvíz szennyezettséggel érintett területeken új létesítmény kialakítása, a funkció megváltoztatása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a talaj és talajvíz szennyezettség

⁵² OTÉK 35-37. §-ait

⁵³ OTÉK 1. számú melléklet 54. pont

⁵⁴ OTÉK 8.§.(2) bekezdés

⁵⁵ magánút = önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek. A magánút alatt a közművek magán tulajdonban vannak.

⁵⁶ OTÉK 42.§.

⁵⁷ 1996. évi LIV. tv.

felszámolása, a kármentesítés megtörtént. A roncsolt felületeket rekultiválni kell, a rekultiváció a kármentesítéshez mélyített gödrök betemetését, a depóniák elrendezését, tereprendezést, és a további hasznosítás függvényében növénytelepítést kell, hogy magában foglaljon.

b) a Gksz-2-Gksz-6 és a Gksz-9 építési övezetekben a talaj teherbíró-képességének kármentesítés következtében történő megváltozása miatt környezetbiztonsági okokból az építési engedélyezési tervnek részletes talajmechanikai szakvéleményt kell tartalmaznia, épületek, építmények elhelyezése kizárólag az abban foglaltak szerint történhet.

c) amennyiben a repülőtérről okozta közlekedési eredetű környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek (nappal 65 dB, éjjel 55 dB) nem teljesíthetők - zaj ellen védendő épületek, illetve helyiségek (pl. iroda) létesítése, meglévő bővítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek. Ennek igazolására az engedélyezési tervnek akusztikai munkarészt - mely a védelem módját meghatározza - tartalmaznia kell.

Ipari terület

27.§ (1) Ipari gazdasági területhez (Gip) a meglévő, megmaradó és bővítésre kijelölt iparterületek területei tartoznak melyek jellegük következtében helyben maradhatnak.

(2) Az ipari, gazdasági területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Az építési telkek							
Beépítési módja	Építési övezeti jele	Legkisebb telekterület m ²	Legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége épülettel %	Legnagyobb beépítettsége terepszint alatt %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
SZ*	Gip-1	2500	25	40	40	40	-7,5

SZ *= szabadon álló

(3) A meglévő ipari területeken (az épületek átépítésekor az új épületek a régi épületek helyére építendő a kialakult állapot szerint az építési övezetre meghatározott beépítési százalék alapján.)

(4) Az új ipari gazdasági területeken az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) Előkert: 8, 0 m

b) Oldalkert: 4, 5 m

c) Hátsókert: 10, 0 m

(5) Az (1)-(3) bekezdésben foglalt előírások mellett az országos érvényű jogszabály⁵⁸ előírásait is kötelező figyelembe venni.

(6) Az ipari területen a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítés kialakítása.

⁵⁸ OTÉK 35-37.§-ait

Mezőgazdasági majorok területe

28.§ (1) A mezőgazdasági major gazdasági terület (G-MÜ) az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények céljára, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági majorok övezet területén:

- a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - b) állattartó épületek,
 - c) terménytárolók,
 - d) szerszám- és géptárolók,
 - e) vegyszertároló,
 - f) terményfeldolgozó,
 - g) mezőgazdasági gépjavító,
 - h) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
 - i) biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - j) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - k) komposztáló telepek építményei,
 - l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények
- helyezhetők el.

(3) Az övezetben legalább 3000m² nagyságú és legalább 50m széles telkek alakíthatók ki.

(4) A telkeken épületek, építmények:

- a) szabadon álló módon,
- b) legfeljebb 25% beépítettséggel,
- c) legfeljebb 7,5m-es építménymagassággal helyezhetők el.

(5) Szárítótorony, silótorony, takarmánykeverő és tároló létesítmény, abrak és tároló-siló, szénatároló és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(6) Az övezeten belül telkek kizárólag oly módon oszthatók meg, hogy az újonnan kialakuló telkek egyikén sem haladhatja meg a beépítettség a 25%-ot.

Mezőgazdasági majorok területén a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

29.§ Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább egyharmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- c) a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő.
- d) a parkolók fásítva alakíthatók ki: 4 pakolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

A mezőgazdasági majorok területén biztosítandó környezeti feltételek

30.§ (1) A mezőgazdasági majorok gazdasági területeken létesítmények a gazdasági területekre vonatkozó környezeti feltételek – kivéve a diffúz légszennyezésre vonatkozó előírásokat (25.§. b) pont) - és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

- diffúz légszennyezést okozó tevékenységek esetén a kiporzást a felület nedvesítésével, vagy egyéb módon meg kell akadályozni.

(2) Az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében:

- a) az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
- b) a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: 5dkg/nap szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.
- c) a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.
- d) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített -más hulladéktól elkülönítetten- zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.
- e) közterületen trágyát kizárólag oly módon szállítható, hogy az a szállítmányból ki ne hulljon, ill. ne csepegjen ki. Szállítás közbeni területszennyezés esetén, a szennyeződés előidézője köteles azt azonnal eltávolítani és a további szennyeződést megakadályozni, valamint a terület fertőtlenítését megoldani.
- f) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek, hígtrágya, trágyalé a közcsatornába, élővízfolyásba, csapadékvíz-elvezető árokba, felhagyott kútba nem vezethetők.
- g) övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok az övezet területén nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók.

Üdülőterület

31.§ (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A hétvégi házas területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni:

Az építési telkek						
Beépítési módja	Építési övezet jele	Legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építményének legnagyobb építménymagassága (H) m
SZ ^{59*}	Üh-1	550	14	15	70	-4,5
SZ	Üh-2	320	14	15	70	-4,5
SZ	Üh-3	500	14	15	70	-4,5
SZ	Üh-4	700	14	15	70	-4,5

(3) A hétvégi házas területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el, lakóépület építése esetén az üdülőterületre vonatkozó előírások betartása kötelező.

(4) Amennyiben a meglévő üdülőterületen az üdülőépületek átépülnek az övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség -15%- betartása kötelező.

(5) Tervezett üdülőterületen az **építési hely határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 3,0 m

Hátsókert: 6,0 m

(6) Az RSD melletti parti sétány szabályozási szélessége 6,0 m.

(7) Az üdülőtelteken csak egy épület helyezhető el, magastetővel (a tető hajlásszöge:30-45°).

(8) Üdülőtelken az országos érvényű jogszabályban⁶⁰ meghatározott melléképítmények elhelyezhetők.

⁵⁹ SZ*=szabadonálló

⁶⁰ OTÉK 1. sz. melléklet 54. pontjában

- (9) Üdülőegységenként - telken belül - legalább egy személygépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni, különálló személygépkocsi-tároló nem létesíthető.
- (10) Az üdülőtelkeken kerítés az országos érvényű jogszabály⁶¹ szerint építhető.
- (11) Az üdülőterületen a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a teljes közművesíttetés kialakítása.
- (12) Az üdülőterületen nyeles telek nem alakítható ki.
- (13) Üdülőtelken lakókocsi és üdülőátor elhelyezésére az országos érvényű jogszabályt⁶² kell alkalmazni.
- (14) Üdülőtelken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok⁶³ alapján építhető.

Üdülőterületekre vonatkozó általános előírások

- 32.§** (1) Üdülőterületeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 12.§. lakóterületet említ, ott üdülőterület értendő).
- (2) Üdülőterületen telephely engedélyezési eljáráshoz kötött tevékenység nem engedélyezhető.
 - (3) Üdülőterületeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó zöldfelületi feltételek közül a 12.§. (2)-(3) bekezdések előírásai tartandók be.

Különleges terület

- 33.§** (1) Különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a 9-31.§-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) A különleges területeken - kivéve a K-T, a K-Ke, a K-SP, K-SZK övezeteket – a gazdasági területekre vonatkozó környezeti feltételeket (24. §.) kell teljesíteni (ahol a 24.§. gazdasági területet említ, ott különleges terület értendő). A K-T, a K-Ke, a K-SP, K-Szk-1 és K-Szk-2 övezetekben a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 12.§. lakóterületet említ, ott különleges terület értendő).

Különleges területek övezeteinek építési és különleges előírásai

Temető területe

- 34.§** (1) A Szabályozási terven temetőként (K-T) lehatárolt területeken ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

⁶¹ OTÉK 44. §

⁶² OTÉK 43. §

⁶³ OTÉK 44. §

Építési övezet jele	Telekalakításra vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			Legnagyobb építmény magasság /m/
	min.kialakítható / min.beépíthető telek ter. /m ² /	min.telek szélesség /m/	Építési mód	max.beépíthetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-T	K	K	SZ	2	40	-5,5

- (3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 6 m-re húzódik.
- (4) A temetők telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) növényssáv létesítendő.
- (5) Temető átépítése, bővítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező tervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (6) A temetők telek határtól számított 50m-en belül lakóépület, továbbá élelmiszerkereskedelmi, vendéglátó épület, létesítmény nem helyezhető el.

Kegyeleti park területe

- 35.§** (1) A K-Ke övezetben található használaton kívüli temető területek funkciója kegyeleti park.
- (2) Az övezetben épületek nem alakíthatók ki, kizárólag a meglévő épületek, építmények felújítása, valamint a terület funkciójához kapcsolódó építmények (sétautak, pihenőhelyek, emlékhelyek, emlékművek, stb.) kialakítása engedélyezhető.
- (3) Az övezetben a meglévő növényzet védelmét biztosítani kell. A növényzet folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

Sportterület

- 36.§** (1) A K-SP építési övezetek sportolási célra használt területek.
- (2) A K-SP terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- K-SP-1: sportpálya területe
 - K-SP-2: nagykiterjedésű sportterület
- (3) A K-SP-1 övezetben sportpályák, a sportpályák kiszolgáló létesítményei (pl.: öltözők, lelátók, szertár stb.), pihenést és testedzést szolgáló építmények (pl.: pihenőhely, játszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület és parkolók helyezhetők el.
- (4) A K-SP-2 övezetben a vendéglátó létesítmény kivételével a (3) bekezdésben meghatározott épületek, építmények, továbbá tornacsarnok helyezhetők el.

(5) A K-SP építési övezetek részletes előírásai az alábbiak:

övezet	Építési övezet jele	min.kialakítható telekterület /m ² /	min.telek szélesség /m/	beépítési mód	max. beépítési (%)	min. zöldfelületi arány (%)	max építmény magasság /m/
	K-SP-1	K	K	SZ	5	70	-4,5
	K-SP-2	K	K	SZ	15	60	-10,0

(6) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 8 m-re,
 b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
 c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 6m-re húzódik.

(7) Az építési övezetekben kizárólag igényes kialakítású épületek helyezhetők el. Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.

(8) Az építési övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, egyéb kerítések kizárólag növényzettel takart, vagy sövény lehet.

(9) A K-SP építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

Szabadidőközpont területe

37.§ (1) Az K-SZK-1 építési övezetekben település szintű kulturális, vendéglátó, pihenési, sportolási célra használt épületek, létesítmények helyezhetők el. A repülőtér területén a K-SZK-2 építési övezet regionális, térségi szintű turisztikai, idegenforgalmi létesítmények, valamint vendéglátó, pihenési, sportolási célra használt épületek elhelyezésére alkalmas területként tartandó fent.

Építési övezet jele	Telekalkalításra vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			Legnagyobb építmény magasság /m/
	min.kialakítható / min.beépíthető telek ter. /m ² /	min.telek szélesség /m/	Építési mód	max.beépíthetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-Szk-1	K*	K*	SZ	15	70	-4,5
K-Szk-2	K*	K*	SZ	40	40	-9,5

K*= kialakult

Az **építési hely határainak** meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,

- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10m-re,
 c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

(3) Az építési övezet területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett területek legfeljebb 1/3-át boríthatja.
 b) a szabadidő központ zöldfelületének kialakítása egységesen, tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
 c) az építési övezetben történő növénytelepítés, zöldfelületek kialakítása során honos fajok alkalmazása javasolt.

(4) Az építési övezetben létesítmények a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek – kivéve a diffúz légszennyezésre vonatkozó előírásokat (12.§. (3) pont) és a veszélyes hulladékok keletkezésére vonatkozó előírásokat (12.§. (10) pont) – és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

- a) kellemetlen szagot, bűzt, diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók.
 b) az építési övezetben veszélyes hulladékokat⁶⁴ eredményező tevékenységek –kivéve a vendéglátáshoz kapcsolódó tevékenységeket pl.: étterem - nem engedélyezhetők.
 c) nem folytathatók telepengedélyhez kötött tevékenységek⁶⁵.

Közműterület

38.§ E területbe a K-KM építési övezettel jelölt közművek üzemi területe (gázfogadó, szennyvíz-átemelő) tartozik.

Börtön területe

39.§ (1) Az K-B építési övezetben a börtön működtetéséhez szolgáló épületek, építmények, létesítmények helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Építési övezet jele	Telekalakításra vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			Legnagyobb építmény magasság /m/
	min. kialakítható./ min.beépíthető telek ter.(m2)	min.telek szélesség / m/	Építési mód	max.beépít hetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-B	K	K	SZ	K	K	K

(3) Az övezetben az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,

⁶⁴ 16/2001. (VII.18.) KöM. Rendelet 1.sz. melléklete

⁶⁵ 80/1999. (VI. 11.) Kormányrendelet

- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
 c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 6 m-re húzódik.
 (4) Épületek, építmények, létesítmények a vízbázisok „B” jelű hidrogeológiai védőövezetére külön jogszabályban⁶⁶ meghatározott előírásokat betartva helyezhetők el.

Folyékony hulladék kezelő és ártalmatlanító terület

40.§ (1) A K-SZT építési övezetek a folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület.

(2) A K-SZT terület a telekalakítás és az épületek elhelyezése szempontjából a következő építési övezetekre tagolódik.

a) K-SZT-1 a városi szennyvíztisztító területe (hrsz.: 0176)

b) K-SZT-2 a Repülőtér területén kialakításra kerülő logisztikai központ szennyvíz-tisztítójának területe

(3) Az (1) bekezdés szerinti területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Építési övezet jele	Telekalakításra vonatkozó előírások	Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			Építmény magasság /m/
K-SZT-1	K	SZ	K	40	K
K-SZT-2	3000	SZ	30	40	-7,5

(4) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területen csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(5) A szennyvíztisztító működése során keletkező szennyvíziszapot mezőgazdasági területen hasznosítani csak bevizsgálás és minősítés után lehet, ha az a környezetre veszélyes anyagokat nem tartalmaz.

(6) A K-SZT-1 övezetbe tartozó szennyvíztisztító 300m-es körzetében, élelmiszerárroló, ill. -feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság lakóépülete, üdülőépület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.

Veszélyes hulladék ártalmatlanító terület

41.§ (1) Veszélyes hulladékok kezelése és ártalmatlanítása az ATEV telephelyén, a 0173 hrsz-ú terület külterületi szabályozási terven lehatárolt részén folytatható. (építési övezeti jele: K-ATEV)

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények

⁶⁶ 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet

legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			Legnagyobb építmény magasság /m/
	min.kialakítható/ min.beépít-hető telek ter. /m2/	min.telek szélesség /m/	Építési mód	max. beépíthetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-ATEV	K	K	SZ	K	40	K

(3) A hulladékok feldolgozására szolgáló területen csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) Az ATEV 1000m-es körzetében élelmiszertároló, ill. feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság lakóépülete, üdülőépület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

42. § (1) Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési területen

a) A szabályozási tervben a közlekedési létesítmények számára meghatározott területsávban kizárólag a közlekedést, valamint a közművek és a hírközlés létesítményeit szabad elhelyezni.

b) A közlekedési létesítmények számára fenntartott területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - csak a területsáv fejlesztésének várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait mérlegelve az útkezelői hozzájárulás alapján, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.

(2) A közlekedési területek számára szükséges területbiztosítás belterületen a szabályozási terv szerint a következő:

Szabályozási szélességek

Országos főutak belterületi szakasza:

Pesti út	20 m
Fő út	20 m
Ráckevei út	20 m
Csépi út	20 m

Települési gyűjtő utak (Tervezési osztálya B.V.d.B.) és kiszolgáló utak (Tervezési osztálya B.VI.d.B.)

Kossuth L. utca	16-18m
Mester utca	12-22m
József A. utca	14-16m
Lakóterület-fejlesztéseknél	12-16m

Tervezett gyűjtő út a tervezett hajóállomás felé 22 m (Tervezési osztálya: B.V.d.B.)

(3) Az út mintakeresztmetszelvények elemei közül a forgalmi sávok száma és szélesség, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezése kötelező jellegű, a további méretek irányadó jellegűek.

- (4) A tervezett beépítéseknél az országos érvényű jogszabály⁶⁷ szerinti parkolási igények telken belül elégtendőek ki.
- (5) Az 5101 jelű összekötő út és az 51107 jelű út külterületi szakaszán, valamint a belterületet keleti irányban elkerülő tervezett Csepel-szigeti gerincút a repülőtér menti szakaszon külterületi országos mellékút, védőtávolsága az úttengely-vonalától 50-50m. Ezen védőtávolságon belül épületek, építmények a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhetők el. A védőtávolságon belül szervizút, parkoló eseti előírások szerint létesíthető. Az úttengelytől a beépítés vonala 30-30 m-re, kerítés 20-20 m-re lehet. A gerinc út tervezési osztálya K.V.A
Ezen építményekre, ill. létesítményekre a közúti érdekek érvényre juttatása céljából a PMKF szakhatósági hozzájárulását is meg kell kérni.
- (6) Az 51107 jelű útnak a jelenlegi és a szabályozási tervlap szerinti tervezett belterületi határa közötti szakaszán, az út lakott területi jellegének (járda, közvilágítás) kiépítését a település önkormányzata biztosítja.
- (7) Országos közutak 50m-es védőtávolságán belül reklámtábla és egyéb reklámhordozó nem helyezhető el.
- (8) Országos közutak külterületi szakaszai jellegének védelme érdekében a közútra merőleges telkek kizárólag szervizútról közelíthetők meg, ha a közút menti telekosztás sűrűsége miatt a közúttervezési szabályzat szerinti út becsatlakozások közötti minimális távolságok egyéb módon nem biztosíthatók.
- (9) Külterületen a mezőgazdasági feltáró földutak szélességét az országos érvényű jogszabály⁶⁸ előírásai szerint kell meghatározni.
- (10) Új utak (a magánutak kivételével) kétoldali zöldsávval, ill. fasorral alakíthatók ki. Az utak használatbavételi engedélye kizárólag akkor adható meg, ha az út menti zöldsáv telepítése megtörtént.
- (11) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók (a Gksz-2 – Gksz-9 övezetek esetében az oda vonatkozó rendelkezések figyelembevételével) kizárólag fásítva, legalább négy gépjármű-állásonként egy, legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.
- (12) A közutakat érintő munkavégzés, illetve útépítés engedély köteles, építést engedélyező hatóság a PM Közlekedési Felügyelet.
- (13) A tervezett közművezetékek építésekor, mely állami kezelésű közutat érint a Pm. Állami Közútkezelői KHT-től közútkezelői hozzájárulást be kell szerezni.
- (14) A létesítési, illetve építési engedély köteles közművezetékek - melyek közutat érintenek - esetében a területileg illetékes I. fokú hatóság szakhatósági állásfoglalását is be kell szerezni.
- (15) A HÉV védőtávolsága 50-50 méter.
- (16) A repülőtér kiépítendő belső úthálózata és a határoló országos mellékút tervezett csomópontjait ki kell építeni.
- (17) A repülőtér területen belül magánutak számára 16 m telek biztosítása szükséges. Tervezési osztály: B.VI.d.B.
- (18) A repülőtér területén kialakított telephelyeken saját területen belül kell biztosítani az OTÉK szerint szükséges személygépjármű és teherjármű elhelyezését.

Légi közlekedési terület, üzemi területe

43.§ (1) A repülőtér üzemi területén kizárólag a repülési üzemhez, a repülőtér működtetéséhez szolgáló épületek, építmények, létesítmények, továbbá a repülőtér hasznosításához szorosan kapcsolódó építmények helyezhetők el, az akadálymentességi követelmények betartásával.

⁶⁷ OTÉK 42.§

⁶⁸ MI 08-0472-82 sz. műszaki irányelv

Maximális beépíthetőség 5%. Épületek, építmények, létesítmények a vízbázisok „B” jelű hidrogeológiai védőövezetére vonatkozó előírásokat betartva helyezhetők el.

(2) A korábbi bányászati tevékenység eredményeként visszamaradt tó rendezésére az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a tó és környezete rekultivációjáról gondoskodni kell, a rekultiváció vízrendezést, partrendezést, tereprendezést és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.

b) a tóparti sávot a szennyezőanyagok bemosódásának megakadályozására úgy kell kialakítani, hogy a környező területre hulló csapadékvíz a tóba ne jusson be, a tavat befogadónak kijelölni nem lehet.

c) a tó körüli 20 m-es sávot zöldsávként kell hasznosítani, a zöld sávot az ökológiai adottságoknak megfelelő honos növényfajokból álló többszintű növényzetből kell kialakítani.

Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló köz- és magán területek

44.§ (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületeken, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Országos közút területén közműlétesítmény az országos közút területén kívül, annak árkán túl tervezhető. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

(2) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az országos érvényű jogszabályok (OTÉK) előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat kell figyelembe venni. A teljes közigazgatási terület szerinti „fokozottan érzékeny” területnek minősül.

(3) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemelő hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(4) 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 építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földön.

(6) Épületek építésére építési engedély csak az építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(7) A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell a köz vagy a magántulajdonú (repülőtér területén) csatornahálózatra. Közcsatornába illetve magántulajdonú szennyvízcsatornába kizárólag az országos érvényű jogszabály⁶⁹ előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető. Amennyiben ez nem teljesülne, a csatornába való csatlakozás előtt előkezelőt kell létesíteni a telephelyen.

(8) A felszíni vizek telken belüli szikkasztását, a parkolók felületéről lekerülő vizek megfelelő tisztítását a megfelelően méretezett és kiépített műtárgyakkal vagy egyéb technológiával kell megvalósítani.

⁶⁹ 203/2001. (X.26.) Kormányrendelet

- (9) Az ingatlanról közterületre és magánutakra sem felszíni vizet, sem ipari mezőgazdasági vizet nem szabad vezetni.
- (10) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy az országos érvényű jogszabály⁷⁰ szerint a védendő építményektől 100,0 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (11) A tervezési területen a tervezett közművek:
- vízellátás,
 - szennyvíz-elvezetés,
 - csapadékvíz elvezetés,
 - villamos energia ellátás,
 - vezetékes gázellátás,
 - távközlés

számára a helyigényt az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

- (12) A távközlés vezetékeit földkábelben kötelező kialakítani.
- (13) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (14) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (15) Táv- és hírközlési antennák, a mobil telefon ellátást biztosító tornyok csak építési engedéllyel helyezhetők el, a 12/2003.(IV.24.) BM. rendeletben meghatározottak alapján. Táv- és hírközlési antennák, a mobil telefon ellátást biztosító tornyok telepítéséhez az engedély kiadásának a feltétele, hogy előzetesen
- a) településképi és sziluett-vizsgálat készüljön,
 - b) az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.
- (16) Az új beépítésű területeken a vezetékes jelhordozók és az elektromos energiaellátás (közvilágítás is) vezetékeit földkábelben kötelező vezetni.
- (17) A magánutak alatt a közművek magán tulajdonban vannak.
- (18) A repülőtér területén a keletkező szennyvizek fogadására önálló szennyvíztisztító telep is létesíthető.

Zöldterület

- 45. §** (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark) a „Belterületi Szabályozási terv”-en Z szabályozási jellel jelölt terület-felhasználási egység.
- (2) Az övezetben a terület max.2 %-os beépítettségével a külön jogszabályban⁷¹ meghatározott épületek, illetve építmények helyezhetők el, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- (3) Az övezetben új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő zöldterületek átépítése csak kertépítészeti terv alapján történhet. Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet. A kertépítészeti tervnek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.
- (4) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogató - egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (5) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- (6) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.

⁷⁰ 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos tűzvédelmi szabályzat 49. §. (59) bek.

⁷¹ OTÉK 27. § (4) bek.

(7) A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről - általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

Erdőterület

46.§ (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Övezet Jele	Telekalakításra vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások		Legnagyobb építmény magasság /m/
Eg	100 000 (10ha)	50	SZ	0,5	-4,5
Ev	K	K	-	-	-
Eü	100 000 (10ha)	50	SZ	2	-5,5

(3) Az övezetben az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
- c) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul.

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

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

(7) Egészségügyi-szociális, turisztikai (Eü) rendeltetésű erdőterületen a (4) bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:

- a testedzést és turizmust szolgáló építmény, pl: turista és menedékház, erdei tornapálya stb.,
- sportpályák,
- vendéglátó létesítmények.

(8) Az Eg és Eü övezetekben az épületek, építmények csak tájba illő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.

(9) Természeti területeken, Natura 2000 területeken lévő erdőterületeken épületek, létesítmények nem helyezhetők el.

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

(11) A „Külterületi szabályozási terv”-en erdőterületként feltüntetett terület más terület-felhasználási egységbe csak a szabályozási terv módosításával sorolható át. Erdőterületet igénybe

venni (művelési ágát megváltoztatni, termelésből kivonni...) csak a külön jogszabályban⁷² meghatározott feltételek teljesítése esetén lehet. Az első fokon illetékes engedélyeztető hatóság erdő esetén az ÁESZ Bp. Ig.

Mezőgazdasági rendeltetésű terület

47.§ (1) A „Külterületi szabályozási terven” mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más terület-felhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Szabályozási terv módosításával sorolhatók át.

(2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji-, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági rendeltetésű terület a telek-alakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

a) Má-1: részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági területek: vízvédelmi szempontból részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági területek; a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőövezetén belül elhelyezkedő, továbbá a tököli repülőtér akadálysávjában elhelyezkedő mezőgazdasági területek tartoznak,

b) Má-2: hagyományos mezőgazdasági területek övezete: az előző övezetbe nem tartozó mezőgazdasági területek.

(3) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:

a) új légszennyező létesítmény kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a külön jogszabály⁷³ előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja. A kémények magassága az építési előírásokban megengedett gerincmagasságnál legfeljebb 1,50 m-rel lehet magasabb (ún. magaskémények nem létesíthetők).

b) a mezőgazdasági övezetek területén bűzt, ill. diffúz légszennyezést okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha a diffúz légszennyezés, ill. bűzös anyagok légtérbe kerülése megakadályozható.

c) az ún. „Tököl-Szigetújfalu” és a „Csepel-Halásztelek” vízbázisok védelme érdekében a vízbázisok "A" hidrogeológiai védőterületén belül eső mezőgazdasági területeken –az Má-1 övezet Szabályozási terven jelölt részén-

ca) nem folytatható:

- termőföldre való hígtrágya és trágyalé kijuttatása,
- öntözés szennyvízzel,
- növényvédő szer tárolása, növényvédő szer hulladék elhelyezése,
- állati hullák nem földelhetők el, döngkút nem létesíthető,

cb) új tevékenység esetén nem folytatható, meglévő esetén környezeti hatásvizsgálat, ill. környezetvédelmi felülvizsgálat, ill. az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően továbbra is megengedhető:

- szennyvíziszap termőföldön való elhelyezése,
- szerves és műtrágya raktározása és tárolása,
- komposztáló telep,
- önellátást meghaladó mértékű állattartás,

cc) környezeti hatásvizsgálat, ill. környezetvédelmi felülvizsgálat, ill. az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető:

- növénytermesztés,
- legeltetés, háziállat tartás,
- szerves trágyázás,

⁷² 1996. évi LIV. erdőtvény 65-72. §-aiban

⁷³ 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet

- műtrágyázás,
 - növényvédő szerek alkalmazása,
 - tisztított szennyvízzel való öntözés.
- d) az ún. „Tököl-Szigetújfalú” és a "Csepel-Halásztelek” vízbázisok védelme érdekében a vízbázisok "B" idrogeológiai védőterületén belül eső mezőgazdasági területeken –az Má-1 övezet Szabályozási terven jelölt részén-
da) nem folytatható:
- hígtrágya és trágyalé leürítés,
- db) új tevékenység esetén nem folytatható, meglévő esetén környezeti hatásvizsgálat, ill. környezetvédelmi felülvizsgálat, ill. az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően továbbra is megengedhető:
- növényvédő szer tárolása, növényvédő szer hulladék elhelyezése,
- dc) környezeti hatásvizsgálat, ill. környezetvédelmi felülvizsgálat, ill. az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető:
- növénytermesztés,
 - komposztáló telep,
 - önellátást meghaladó mértékű állattartás,
 - műtrágyázás,
 - termőföldre való hígtrágya és trágyalé kijuttatása,
 - szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése,
 - öntözés szennyvízzel,
 - növényvédő szerek alkalmazása,
 - szerves és műtrágya raktározása és tárolása,
 - állati hullák elföldelése,
- e) a mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély alapján történhet.
- f) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztítótelepre szállítható. A szennyvizek szikkasztása még átmeneti jelleggel sem engedhető meg.
- g) a káros, ill. veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a külön jogszabályban meghatározottak szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt.
- h) szilárd és folyékony hulladékok csak a kijelölt területeken helyezhetők el.
- i) amennyiben a mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során veszélyes hulladékok⁷⁴ keletkeznek, azt a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi-, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségen be kell jelenteni. A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a külön jogszabályokban meghatározott módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és a környezetszennyezés nélkül tárolni.
- j) robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.
- k) zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény és gép, vagy géppark csak abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a védendő létesítmények homlokzata előtt a külön jogszabályban meghatározott határértékeket⁷⁵ nem haladja meg.

⁷⁴ 16/2001. (VII.18.) KöM. Rendelet 1.sz. melléklete

⁷⁵ 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet

Mezőgazdasági területek övezeteinek építési előírásai

48.§ (1) A mezőgazdasági területek övezeteiben kialakítható és beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza:

Övezet Jele		Telekalakításra vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			Legnagyobb Építmény magasság /m/
		min. kialakítható/ min. beépíthető telek ter. /m2/	min. telek szélesség /m/	építési mód	max. beépíthetőség /%/	min. előkert/ min. hátsóker /m/	
Má-1	G	10 000 (1ha)	30	SZ	3	10/10	5,5
	T	50 000 (5ha)	50	SZ	3	10/10	G: 5,5, L:4,5
Má-2	G	10 000 (1ha)	30	SZ	3	10/10	5,5
	T	50 000 (5ha)	50	SZ	3	10/10	G: 5,5 L: 4,5

G: a (2) bekezdés szerinti gazdasági épület

T: lakóépületet is magába foglaló tanyagazdaság, ahol a telken folyó mezőgazdasági termelés az állandó ott lakást indokolttá teszi.

L: tanyagazdaság (T) lakóépülete

(2)A mezőgazdasági területen elhelyezhető létesítmények:

Gazdasági épületek (G):

- a mezőgazdasági termeléshez szükséges építmények,
- állattartó épületek,
- terménytárolók,
- szerszám- és géptárolók,
- vegyszertároló,
- terményfeldolgozó,
- termékvezetékek és műtárgyaik,
- komposztáló telepek építményei,
- mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

(3) Tanyagazdaság (T): az a)-i) pontokban felsorolt gazdasági épületeken kívül lakóépület (L).

(4) A tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 200m² lehet.

(5) A 100 m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakítandók ki.

(6) A gazdasági épületek (G) egy max. 20m²-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magukba foglalhatnak.

(7) Tanyagazdaság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha a külön jogszabályban⁷⁶ meghatározott feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatbavételi engedély az előirt feltételek teljesülését követően adható ki.

⁷⁶ OTÉK 33. §

- (8) Az egyes építmények csak a külön jogszabályban⁷⁷ előírt távolságok betartásával helyezhetők el.
- (9) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (10) Mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
 - építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (11) Az épületek a térség építészeti hagyományait figyelembe véve, szimmetrikus nyeregteretűvel alakíthatók ki.
- (12) Kerítés fából, vagy sövényvel takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területen nem létesíthető.
- (13) Állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- (14) A jelentősebb külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítése javasolt, ill. a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

Részlegesen korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Má-1)

- 49.§** (1) Az övezetben az ún. „Csepel-Halásztelek” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőövezetére, valamint a „Tököl-Szigetújfalú” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőövezetére eső területeken létesítmények elhelyezése, tevékenységek folytatása a külön jogszabályban⁷⁸ meghatározott vízvédelmi előírások betartásával történhet.
- (2) A tököli repülőtér oldalsávjában létesítmények a repülés biztonsága érdekében szükséges korlátozásokat figyelembe véve (pl.: magassági korlátozás) helyezhetők el.
- (3) Az ATEV 1000m-es védőtávolságán belül élelmiszertároló, ill. -feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság lakóépülete, üdülőépület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.
- (4) Az övezeten belül elhelyezkedő, a „Külterületi szabályozási terven” lehatárolt természeti területen:
- telekalakítás,
 - művelési ág változtatás,
 - épületek, építmények elhelyezése
- a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulása esetén lehetséges.

Vízgazdálkodási terület

- 50.§** (1) A vízgazdálkodási terület a település külterületén a jellemző használat, az elhelyezhető funkció és építmények szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- vízfolyások övezete: a Duna-folyam és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág vízmedre és partja (V-1),
 - vízműterület: a Fővárosi Vízművek területe (V-2),
 - árvízvédelmi töltés területe (V-3),
 - egyéb hullámtéri terület (V-4).

⁷⁷ OTÉK 36. §

⁷⁸ 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet

- (2) A parti sáv a felszíni vizek mentén a fenntartás számára biztosítandó területsáv, melynek szélessége:
- a Duna-folyam mentén a partvonaltól számított 10,0m,
 - a Ráckevei- (Soroksári) – Duna mentén a partvonaltól számított 6,0m.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekben létesítmények csak a vízügyi jogszabályok és hatósági előírások, erdőterületeken továbbá az erdőtörvény⁷⁹ alapján helyezhetők el. Építményt hullámtérben, nem mentett területen elhelyezni csak az illetékes VIZIG, illetve erdőterület esetén az ÁESZ Bp. Ig. hozzájárulásával lehet.
- (4) A V-1 és V-4 övezetben kizárólag a meder használatával, a folyam, a hullámtér fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, vízilétesítmény, továbbá kikötői, révátkelőhelyi, vízirendészeti épület, építmény helyezhető el.
- (5) Az árvízvédelmi töltés terület övezetben (V-3), az árvízvédelmi töltés lábaitól a Duna-folyam árvízvédelmi töltésének lábaitól 10-10m-re szélességű sáv karbantartás, ill. árvízi védekezés számára szabadon hagyandó. Az árvízvédelmi létesítményeknél a mentett oldalon, a 10m-es távolságon belül még rövid átmeneti időszakokra sem engedélyezhető semminemű berendezés, vagy anyag ideiglenes elhelyezése, ill. tárolása.
- (6) A V-1 övezetben stégek nem alakíthatók ki.
- (7) A V-1 és V-4 övezetekben partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők.
- (8) Az egyéb hullámtéri terület övezetbe (V-4) a hullámtérnek a Fővárosi Vízművek területe és az árvízvédelmi töltés közötti, jellemzően mezőgazdasági hasznosítású része tartozik. Az övezetben:
- A területhasználat megváltoztatása kizárólag a természetközeli állapothoz közelítés, ill. a tájkarakter erősítése érdekében történhet,
 - Környezet- és természetvédelmi szempontból (felszíni- és felszín alatti vizek védelme, természeti és táji értékek védelme) a gyepek (rét, legelő), a nádas, a vízállásos, valamint az erdő művelési ágú területek fenntartása kötelező, a mezőgazdasági hasznosítású területek erdő művelési ágba átsorolhatók,
 - A mezőgazdasági hasznosítású területeken környezet-, ill. természetkímélő gazdálkodási módok alkalmazandók.
- (9) A hullámtér - mint az ökológiai hálózat szerves része – természeti területként kezelendő, használata során az árvízvédelmi szempontok mellett a természetvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni.
- (10) A vízgazdálkodási területeken belül a Szabályozási terven jelölt kizárólagos erdő használatú területek a vízvédelem és a természet védelme érdekében védelmi rendeltetésű erdőterületként tartandók fenn.
- (11) A vízgazdálkodási övezetekben az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:
- Az övezetekben nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek:
 - veszélyeztetetik a felszíni vizek (a Duna-folyam, a Ráckevei- (Soroksári) – Duna), továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,
 - amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvíz keletkezik,
 - amelyek során veszélyes hulladékok keletkeznek.
 - Az ún. „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalú” vízbázis hidrogeológiai védőterületeire vonatkozó előírások⁸⁰ betartandók.
 - Növényvédelmi tevékenység a felszíni vizek környezetében a növényvédőszer veszélyességétől és a felszíni vizek érzékenységétől függően a külön jogszabályban meghatározott szerint⁸¹, korlátozottan folytatható.

⁷⁹ 1996. évi LIV. tv.

⁸⁰ 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet

⁸¹ 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29. §. (4)

V. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

51.§ (1) A Szabályozási Terv szerinti tömbfeltárásokra az alábbiak érvényesek:

1. utak kiszabályozása
2. a kialakított tömbökre telekalakítási tervek készítése
3. az építési övezetre vonatkozó közműellátás kialakítása

(2) Tilalmak:

Az országos érvényű jogszabály⁸² alapján az elsőrendű árvízvédelmi vonal mentén, építési tilalommal kell védeni a töltéslábtól számított 10-10 m széles sávot.

(2) Telekalakítási terv készítendő: azon területekre, ahol Szabályozási terv szerinti tömbök tömbfeltárásai a Szabályozási Terv szerint megoldásra kerültek.

(3) Építési korlátozások: a "Csepel-Halásztelek" vízbázis belső, külső védőövezetében, és "A" és "B" hidrogeológiai védőövezetein belül, továbbá a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis és "B" hidrogeológiai védőövezetén belül az országos érvényű jogszabály⁸³ előírásai szerint. Az ATEV 1000m-es védőtávolságán belül, az Má-1 övezet előírásai szerint.

(4) Készítendő szabályozási terv (KSZT): a tervezett kikötő területére

(5) *Beültetési kötelezettség:*

A T-11 jelű szabályozási terv szerint jelölt gazdasági területeken a tájkép és a szomszédos lakó- és vegyes területek védelme érdekében telken belül a hátsó telekhatár mentén min. 15,0 m szélességű többszintes növényzet telepítése kötelező.

VI. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Településszerkezet, településkép

52. § (1) A település történetileg kialakult főútja (Fő út) és beépítése, valamint az ősi halmazos beépítést mutató utjai, beépítésükkel nemzeti kulturális értékek, melyek megőrzendők és védendők.

(2) A település területén a műemléki védelemben részesített létesítményekkel kapcsolatban a kulturális örökség védelemről szóló törvény⁸⁴ előírásait kötelező betartani.

(3) Műemléki területen, védett műemléken, annak telkén minden építési tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével történhet.

(4) Műemlékkel határos (szomszédos) és a műemlékekkel szemben lévő út túl oldalán lévő ingatlanokat érintő építési engedélyhez be kell szerezni a KÖvH szakhatósági hozzájárulását.

Helyi védelem szabályozása

53.§ (1) A helyi védett területeken a közterületek határai nem változtathatók meg, a telekhatárok pedig csak nagyon indokolt esetben módosíthatók.

(2) A helyileg védett értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésszerű használat. A használat a védett értékeket nem veszélyeztetheti, ill. károsíthatja. A védett értékek állapotának megóvása az objektumok tulajdonosának kötelessége. A fenntartás,

⁸² 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete

⁸³ 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet

⁸⁴ 2001. évi LXIV. tv.

felújítás - átlagos létesítményeknél szokásos mértéket meghaladó - anyagi terheit az önkormányzat viseli. Az erre irányuló támogatási igényt a tulajdonosnak kell kérvényezni.

(3) A védett objektum felújítási, átalakítási bővítési, korszerűsítési, bontási, parkosítási képző- és iparművész restaurálási, továbbá a védett jellegét és megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok, ill. épületkutatás (falkutatás) végzéséhez, valamint az építmény használati módjának megváltoztatásához az I. fokú építési hatóság engedélye szükséges. A hatósági eljárásban ki kell kérni a területileg illetékes területi főépítész szakvéleményét.

(4) Védett területen végzett munkálatok a védett értékeket nem veszélyeztethetik, a munkálatok eredményeként a védett terület jelege nem változhat meg.

(5) Helyi védelemben részesítendő, a Szabályozási terv szerint jelölt helyi egyedi védelemre javasolt objektumok ill. területek:

Meglévő védelemben részesülő:

Fő utcai katolikus temető hrsz.: 144

Javaslat a helyi egyedi és területi védelemre:

Rk. Templom melletti plébánia épülete hrsz.: 2324

Fő utca 177. lakóház hrsz.: 2322

Fő utca 127. lakóház hrsz.: 2316

Vásártér melletti legrégebbi temető

Csépi út melletti temető

A Börtön területén lévő víztorony

A történelmileg kialakult településszerkezet (a József Attila, a Kolozsvári u., Bethlen - köz, Attila – köz, Árpád u., Piac – tér közötti terület), melyre rehabilitációs terv készítendő, építészeti értékvizsgálat alapján.

(6) A helyi egyedi és területi védelemben részesítendő területeken az alábbiak tartandók be:

a) Az oromfalas homlokzat megőrzendő, nem nyitható rajta portál, garázs, se bejárat, ezeknek az udvarból kell nyílniuk

b) Tetőablak csak az udvarra néző szárnyon lehet

c) Meglévő épület, ha műhellyel bővítésre kerül, a műhely nem nyílhat az utcára

d) Falazott kerítés nem bontható el, ha hiányzik, bővíteni kell

e) Védett épületen, területen reklám nem helyezhető el

Régészeti lelőhelyek védelme

54.§ (1) A közigazgatás területén 1-12-ig a Magyar Nemzeti Múzeum nyilvántartása szerint számozott régészeti lelőhelyek találhatóak (felsorolásukat lásd.: függelék).

(2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni a kulturális örökség védelméről szóló (továbbiakban örökségvédelmi) törvény⁸⁵ 63. §. (4) bekezdése alapján.

Az örökségvédelmi törvény 22. §. (3) bekezdése, valamint az országos érvényű jogszabály⁸⁶ értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.

(3) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény 24.§-ában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

⁸⁵ 2001. évi LXIV. tv.

⁸⁶ 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 14. §-a

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

55.§ A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, mellyel egy időben a területre vonatkozó Tököl Város Képviselő-testületének 2/2004. (I. 27.) számú rendelete Tököl Város Helyi Építési szabályzatáról és szabályozási tervéről hatályát veszti.

Tököl, 2006. július hó

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetve:

2006.

.....
jegyző

FÜGGELÉK

I. Tököl műemlékei:

Római katolikus templom (Hősök tere 1. hrsz. 1.)
Anna-kápolna (Ráckevei út hrsz. 0186)

II. Tököl régészeti lelőhelyei:

Barátság kőolajvezeték mentén őskori (rézkori, bronzkori emlékek) nyomok kerültek elő
Duna part 24. és 25. folyam km. közötti őskori (badeni k., nagyrévi k.) emléktárgy került elő
A Duna partszakaszon több alkalommal római emléktárgy került elő
Tököl, Duna meder (mederkotrás közben római leletek kerültek elő)
Tököl, Gyökérpusztá, Márk tanya: a régi csepeli víztorony környékéről őskori leletek kerültek elő
Tököl-Parlag dűlő: későbronzkori sírt találtak vízvezetékcső lefektetésekor
Tököl-Ráckevei út mellett a Duna parton urnatemető került elő
Szent Anna kápolnától D-re késő középkori leletanyag került elő
Tököl, Zsell Miklós szőlője: őskori településre utaló leletek, valamint valószínűsíthető, hogy
vaskori sír lelőhelyre bukkantak
1912-ben koravaskori urnatemetőt tártak fel, a feltárás helye ismeretlen