

Tököl város Helyi Építési Szabályzata¹

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2010. (.....) számú Önkormányzati rendelete Tököl Város Helyi Építési Szabályzatáról

Tököl Város *Önkormányzatának* Képviselő-testület a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése *szerinti felhatalmazás* alapján, *valamint* az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre *való figyelemmel és végrehajtására vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település T-8 és T-9 jelű belterületi, T-10 jelű külterületi és T-11 jelű Szabályozási terveket, valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli és a következők szerint módosítja.*

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1.§ E rendelet hatálya Tököl Város közigazgatási területe, *kivéve a 17/2002. (IX.17) és a 5/2008. (II.15.) számú rendeletek hatálya alá tartozó területeket.*

2.§ (1) Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló *többször módosított* 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait, az e rendeletben foglalt eltérésekkel, továbbá a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező *belterületi (T-8, T-9, M=1:4.000) és külterületi (T-10, M=1:10.000), valamint a repülőtér területére vonatkozó (T-11, M=1:6.000) szabályozási terv* tervlapjainak (a továbbiakban a tervlapok) együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

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

3.§ Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen építési engedély azon építési telkekre adható ki, ahol az építési övezet szerinti építési feltételek rendelkezésre állnak *az országos érvényű jogszabályok² alapján.*

Értelmező rendelkezések

4.§ E rendelet értelmében

kötelező szabályozási elemek: a belterület határa, *a tervezett szabályozási vonalak* építési övezetek, *övezetek* határa, az építési övezet, *övezet* jele, az építési övezetekre, *övezetekre* vonatkozó előírások: *a kialakítható legkisebb telekterület, beépítési mód, a beépítettség legnagyobb mértéke, a megengedett legnagyobb építménymagasság, továbbá* a védő- és védett területek, az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények.

¹ *A vastag dőlt részek a módosítások/kiegészítések a 2006. év júliusában, illetve 2008. novemberében készített Egyeztetési anyagban foglaltakhoz képest.*

² *37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet „az építésügyi hatósági eljárásról, valamint a telekalakítási és az építésügyi műszaki dokumentációk tartalmáról” és a 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet „az építésügyi hatósági eljárásról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről”*

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK**

5.§ (1) Tököl közigazgatási területe az alábbi beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre, illetve azon belüli építési övezetekre és övezetekre tagozódik:

Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek

nagyvárosias

Ln

kisvárosias

Lk

kertvárosias

Lke

falusias

Lf

Vegyes területek

településközpont

Vt

központi

Vk

Gazdasági területek

kereskedelmi, szolgáltató

Gksz

ipari

Gip

mezőgazdasági majorok területe

G-Mü

Üdülőterület

hétvégiház

Üh

Különleges terület

temető terület

K-T

kegyeleti park

K-Ke

sportpálya területe

K-SP

szabadidőközpont területe

K-SZK

közművek üzemi területe

K-KM

börtön területe

K-B

folyékony hulladék kezelő és ártalmatlanító terület

K-SZT

veszélyes hulladék ártalmatlanító terület

K-ATEV

kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület

K-ksz

Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési területek

közúti

KÖu

kötőtpályás

KÖk

vízi kikötő

KÖv

légi repülőtér

KÖL

Zöldterület

Z

Erdőterületek

védő rendeltetésű erdőterület

Ev

gazdasági rendeltetésű erdőterület

Eg

egészségügyi-, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület

Ee

Mezőgazdasági területek - általános

korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

Má-1

hagyományos mezőgazdasági övezet

Má-2

Vízgazdálkodási területek

vízfolyások övezete

V-1

vízműterület

V-2

árvízvédelmi töltés területe

V-3

egyéb hullámtéri terület

V-4

6.§ Az építési övezetek és övezetek (a továbbiakban a besorolási övezetek) jeleit, határvonalait a szabályozási tervlapok ábrázolják.

7.§ Az 1.§-ban meghatározott területen új bányatelek-fektetés, bányanyitás nem engedélyezhető. A 066/1-7. hrsz telkek mezőgazdasági felhasználása kialakítandó és indokolt.

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

8. § (1) A lakóterületen belül az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet.
- (2) Az épületeket magas tetővel **kell** kialakítani, a tető hajlásszöge 25°-45° lehet.
- (3) Állattartás céljára szolgáló épület **az utcai homlokvonaltól minimum 20 méterre építhető**, az állattartást szabályozó helyi rendeletben (a továbbiakban az állattartási rendelet) meghatározott védőtávolságok kötelező betartásával.
- (4) Lakóterületen üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- (5) Lakótelkeken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok³ alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:
- a) amennyiben a lakótelkeken homlokvonali kerítés épül, a telkek **közterületi** határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége, **legfeljebb** 50% lehet
- a) a kerítések magassága a rendezett járdaszinttől maximum 2,20 méter lehet.
- (6) **A lakóterületek közművesítettségének mértéke: az országos érvényű jogszabály⁴ alapján meghatározott teljes közművesítettség.**
- (7) **Lakóterületen 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 legalább 1 méter,**
- b) **3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetén legalább 2 méter,**
- c) **3 méternél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében legalább 3 méter.**

A nagyvárosias lakóterületre vonatkozó szabályok

9. § (1) A nagyvárosias lakóterületi (Ln) építési övezetbe **a** 0322/3-as hrsz.- **ú területen** 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 legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

³ OTÉK 44. §

⁴ OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

Az építési telkek						
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Ln	SZ	K	K	30	30	18,0

SZ: szabadonálló

K: kialakult, tovább nem osztható

(3) A nagyvárosias lakóterületen az országos érvényű jogszabályban⁵foglalt épületek helyezhetők el.

(4) A nagyvárosias lakóterületen haszonállat *tartására szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.*

(5) 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: $H/2$ méter

hátsókeret mélysége: 6 méter

(6) *A nagyvárosias lakóterületen a zöldfelületek kialakítására az általános előírásokon (8.§ (8) bekezdés)) túl a további előírások vonatkoznak:*

a) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa telepítendő.

b) a gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos, vagy szilárdított burkolattal – pl. gyephézagos betonburkolat, kavics stb. – ellátott parkoló-felület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

c) helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő. A Kertépítészeti tervnek (léptéke M 1:200) legalább kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

d) a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

A kisvárosias lakóterületre vonatkozó szabályok

10. § (1) Kisvárosias lakóterületen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

⁵ OTÉK 11.§. (2) bekezdés

Az építési telkek						
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Lk-1	SZ	2000	16	30	30	12,5
Lk-2	Ikr	K	K	30	30	8,0
Lk-3	SZ	700	20	20	40	9.0

SZ: szabadonálló

Ikr: ikresen csatlakozó

K: kialakult, tovább nem osztható

(2) A kisvárosias lakóterületen használat **tartására szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.**

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

a) meglévő beépítéseknél a kialakult állapotot

b) **az újonnan beépítésre kerülő területeknél**

az előkert mélysége: 8 méter

az oldalkert szélesség: **H/2** méter

hátsókeret mélysége: 6 méter

Kertvárosias lakóterületre vonatkozó szabályok

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

Az építési telkek						
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	A kialakítható minimális telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H)
Lke-1	O	550	14	30	50	5,5
Lke-2	O	390	14	30	50	5,5
Lke-3	Z	1800	60	30	50	7,5
Lke-4	O	600	14	30	50	5,5
Lke-5	O	750	14	30	50	5,5
Lke-6	O	600	14	30	50	5,5
Lke-7	O	600	14	30	50	6,0

O: oldalhatáron álló

Z: zárt sorú

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

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

- a) az **előkert**: a kialakult állapot, vagy 5 méter
- b) az **oldalkert** szélesség: *az országos érvényű jogszabályok⁶ előírásai szerint alakítható ki*
- c) **hátsókert**: 6 méter
- (4) A Lke-2 építési övezetben azokon a telkeken, ahol a telek területe nem éri el az építési övezetre előírt minimális telek méretet – *azaz* 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.
- (5) A Lke-3 építési övezetbe az Iskola u. melletti sorházas beépítésű lakóterület tartozik, amely kialakult állapotnak tekintendő.
- (6) Egy lakótelken *csak egy* lakás alakítható ki, kivéve az *alábbi területeket*:
- *Lke-6 építési övezetet, ahol telkenként maximum négylakásos lakóépület*
 - *Lke-7 építési övezetet (Klein Rönna u. – Pesti út – Mátyás király u. – Maléter u - által határolt és az Akácós utcai terület), ahol telkenként maximum kétlakásos lakóépület alakítható ki.*
- (7) *Az építési övezetben a lakófunkció mellett telkenként 1 db egyéb rendeltetési egység alakítható ki.*

Falusias lakóterületre vonatkozó szabályok

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

Az építési telkek						
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	A kialakítható minimális telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelülete	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Lf-1	O	800	14	30	50	5,5
Lf-2	O	900	18	30	50	5,5

O: oldalhatáron álló

- (2) A falusias lakóterületen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
- a) az **előkert**: a kialakult állapot, vagy 8 méter
- b) az **oldalkert**: *az országos érvényű jogszabályok⁷ előírásai szerint alakítható ki*
- c) a **hátsókert**: 6 méter

⁶ OTÉK 35.§ (3) bekezdés és 36. § (2) bekezdés

⁷ OTÉK 35.§ (3) bekezdés és 36.§ (2) bekezdés

- (3) Egy lakótelken *csak egy* lakás alakítható ki.
 (4) Az *építési övezetben a lakófunkció mellett telkenként 1 db egyéb rendeltetési egység alakítható ki.*

A vegyes területekre vonatkozó általános előírások

13. § (1) A vegyes területeken a létesítményekhez az országos érvényű jogszabály⁸ által előírt szükséges parkoló-mennyiséget telken belül kötelező kialakítani.
 (2) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa ültetendő.
 (3) A vegyes területek közművesítettségének mértéke: az országos érvényű jogszabály⁹ alapján meghatározott teljes közművesítettség.

Településközpont vegyes terület

- 14.§ (1) Egy telken *csak egy* lakás helyezhető el.
 (2) 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.
 (3) A településközpont vegyes területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

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

SZ: szabadonálló

O: oldalhatáron álló

K: kialakult, tovább nem osztható

- (4) A településközpont vegyes területen *tartására szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.*
 (5) A településközpont vegyes területen az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
 a) az **előkert**: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 méter, ha szükséges az előkert közhasználatú területként is kialakítható.
 b) az **oldalkert**: szabadon álló beépítés esetén **H/2** méter, oldalhatáron álló beépítés esetén, *az országos érvényű jogszabályok¹⁰ előírásai szerint alakítható ki*
 c) **hátsókert** mélysége: 6 méter

⁸ OTÉK 42. §

⁹ OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

¹⁰ OTÉK 35.§ (2) bekezdés és 36.§ (2) bekezdés

(6) A meglévő településközpont területén, amennyiben az épületek átépülnek, az új épületek **közterület felőli építési vonalának** a régi épület építési vonal tekintendő.

(7) Az építési engedélyezési **terv részeként** minden esetben **látványterv készítendő** (a szomszédos 3-3 épület homlokzatának feltüntetésével).

Központi vegyes terület

15. § (1) A központi vegyes területbe (Vk) a város területén található (Nyírfa-liget Idősek Otthona, Szent Miklós Idősek és Mozgássérültek Otthona) azaz a regionális, megyei, országos szerepkörű intézmények, valamint a Pesti úti lakótelephez kapcsolódó a tervezett központi vegyes területek tartoznak.

(2) A központi vegyes területen nem helyezhető el többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyag-töltő, önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

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

Az építési telkek					
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építményének legnagyobb építmény-magassága (H) m
Vk-1	Sz	K	35	50	9,0
Vk-2	SZ	3000	40	40	16,0
Vk-3	SZ	5000	40	40	16,0

SZ: szabadonálló

K: kialakult, tovább nem osztható

(4) A központi vegyes területen az épületek átépítéskor építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

- az **előkert**: a kialakult állapot vagy 8 méter
- az **oldalkert**: $H/2$ méter
- a **hátsó kert**: 6 méter

(5) A központi vegyes építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) **helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. 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.**

b) **a kertépítészeti tervben előírt növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.**

Gazdasági terület

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

A gazdasági területre vonatkozó általános előírások

17.§ (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.

(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) Az épületek magas tetős kivitelezése esetén a tető hajlásszöge 10°-35° között lehet.

(5) **A gazdasági területek közművesítettségének mértéke: az országos érvényű jogszabály¹¹ alapján meghatározott teljes közművesítettség.**

(6) **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.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

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

Az építési telek							
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb telekterület (ha)	Legkisebb telek-szélesség (m)	Legnagyobb beépítettség épülettel (%)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
Gksz	SZ/O	K	K	35	35	40	7,5

SZ: szabadonálló

O: oldalhatáron álló

K: kialakult, tovább nem osztható

(2) A Gksz építési övezetben épületek az országos érvényű jogszabály¹² előírásainak figyelembe vételével helyezhetők el.

¹¹ OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

¹² OTÉK 35-37. §-ait

(3) A gazdasági területen a melléképítmények az országos érvényű jogszabályban¹³ foglaltaknak megfelelően helyezhetők el.

(4) A létesítmények parkolóigénye az országos érvényű jogszabálynak¹⁴ megfelelően telken belül elégítendő ki.

(5) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

b) a parkolók fásítva alakíthatók ki: 4 pakolóhelyenként legalább 1 lombos fa ültetendő.

c) a HÉSZ-ben előírt növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

Ipari gazdasági terület

19. § (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 legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

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

SZ = szabadonálló

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

(4) Az **újonnan beépítésre kerülő ipari gazdasági építési övezetekben** 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 építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

b) a parkolók fásítva alakíthatók ki: 4 pakolóhelyenként legalább 1 lombos fa ültetendő.

c) a HÉSZ-ben előírt növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

¹³ OTÉK 1. számú melléklet 67. pont

¹⁴ OTÉK 42.§.

Mezőgazdasági majorok területe

20.§ (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 órházak,
 - j) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - k) komposztáló telepek építményei,
 - l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények
- helyezhetők el.

(3) *A mezőgazdasági majorok övezet területén kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.*

Az építési telkek						
Építési övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb telekterületm ²	Legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb beépítettsége épülettel %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építménymagassága (H) m
G-MÜ	SZ	3000	50	25	40	7,5

SZ = szabadonálló

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

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

(6) *A mezőgazdasági major építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:*

- a) *a telkek zöldfelülettel borított részének legalább egyharmadát többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.*
- b) *a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő.*
- c) *a parkolók fásítva alakíthatók ki: 4 pakolóhelyenként legalább 1 lombos fa ültetendő.*

Üdülőterület

21.§ (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						
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építményének legnagyobb építménymagassága (H) m
Üh-1	SZ	550	14	15	70	4,5
Üh-2	SZ	320	14	15	70	4,5
Üh-3	SZ	500	14	15	70	4,5
Üh-4	SZ	700	14	15	70	4,5

SZ: szabadonálló

(3) A hétvégi házas területen egy 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) Az 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) A hétvégi házas területen csak egy épület helyezhető el, magastetővel (a tető hajlásszöge:30-45°).

(8) Üdülőtelken az országos érvényű jogszabályban¹⁵ meghatározott melléképítmények elhelyezhetők.

(9) Üdülőegységenként - telken belül - legalább egy személygépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni, különálló személygépkocsi-tároló nem létesíthető.

(10) Az üdülőtelteken kerítés az országos érvényű jogszabály¹⁶ szerint építhető.

(11) Az üdülőterületen **a közművesítettség mértéke: az országos érvényű jogszabály¹⁷ alapján meghatározott teljes közművesítettség.**

(12) Az üdülőterületen nyeles telkek nem alakítható ki.

(13) Üdülőtelken lakókocsi és üdülősátor elhelyezésére az országos érvényű jogszabályt¹⁸ kell alkalmazni.

(14) Üdülőterületeken a növények telepítésekor az ingatlanok határától a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:

a) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növe bokr (élő sövény) esetében legalább 1 méter

b) 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb fa esetén legalább 2 méter

c) 3 méternél magasabbra növe gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében legalább 3 méter

¹⁵ OTÉK 1. sz. melléklet 67. pontjában

¹⁶ OTÉK 44. §

¹⁷ OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

¹⁸ OTÉK 43. §

Különleges terület

22.§ A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

- Temető területe (K-T)
- Kegyeleti park (K-Ke)
- Sportterület (K-SP)
- Szabadidőközpont területe (K-Szk)
- Közműterület (K-KM)
- Börtön területe (K-B)
- Folyékony hulladékkezelő és ártalmatlanító területe (K-SZT)
- Veszélyes hulladék ártalmatlanító területe (K-ATEV)
- Kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület (K-ksz)

Különleges területek övezeteinek építési és különleges előírásai

Temető területe

23.§ (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 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. /m ² /	min.telek szélesség /m/	építési mód	max.be-építhetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-T	K	K	SZ	10	40	5,5

K: Kialakult, tovább nem osztható

(3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:

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

(4) A temetők telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) növényzász létesítendő.

(5) Temető átépítése, bővítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.

Kegyeleti park területe

24.§ (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

25.§ (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:

a) K-SP-1: sportpálya területe

b) 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:

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

K: kialakult, tovább nem osztható

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

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

a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét **többszintű** növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 **lombos** fa ültetendő.

Szabadidőközpont területe

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények 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. /m ² /	min.telek szélesség /m/	építési mód	max.be-építhetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-Szk-1	K	K	SZ	15	70	4,5
K-Szk-2	3,0 ha	100	SZ	40	40	9,5

K^{*}= kialakult, *tovább nem osztható*

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

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

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

- a telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett területek legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- a szabadidő központ zöldfelületének kialakítása egységesen, kertépítészeti terv alapján történhet.
- az építési övezetben történő növénytelepítés, zöldfelületek kialakítása során honos fajok alkalmazása javasolt.

Közműterület

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

Börtön területe

28.§ (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 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.beépítettség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-B	K	K	SZ	40	40	10,0

K: kialakult, *tovább nem osztható*

SZ: szabadonálló

- (3) Az 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 hátsó kertben: a telek szélétől 6 m-re húzódik.

Folyékony hulladék kezelő és ártalmatlanító terület

29.§ (1) A K-SZT építési övezetek a folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület, *melybe a városi szennyvíztisztító területe (hrsz.: 0176) tartozik.*

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

Építési övezet jele	Telekalakításra vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			Építmény magasság /m/
	min.kialakítható /min.beépíthető telek ter. /m2/		építési mód	max. beépíthetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-SZT	K		SZ	40	40	7,5

K: kialakult, tovább nem osztható

SZ: szabadonálló

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

Veszélyes hulladék ártalmatlanító terület

30.§ (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 telek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények 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.beépíthető telek ter. /m2/	min.telek szélesség /m/	építési mód	max. beépíthetőség (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	
K-ATEV	K	K	SZ	K	40	K

K: kialakult, tovább nem osztható

SZ: szabadonálló

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

Kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges terület

31.§ (1) A Szabályozási Terven lehatárolt különleges kereskedelmi, szolgáltató területek (K-ksz) elsősorban nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

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

Az építési telkek							
Építési övezet jele	Beépítési módja	Legkisebb telekterület (ha)	Legkisebb telek-szélesség (m)	Legnagyobb beépítettsége épülettel (%)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
K-ksz-1	SZ	0,5	100	50	50	20	16,0
K-ksz-2	SZ	0,5	50	50	50	20	20,0
K-ksz-3	SZ	0,3	30	50	50	25	14,0

SZ: szabadonálló

(3) A **K-ksz építési övezetekben** a Szabályozási Terv (**T-11 tervlap**) szerint kialakított tömbök amennyiben felosztásra kerülnek, az építési hely határvonalának meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

K-ksz-1 és K-ksz-2 építési övezetekben:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 10,0m

Hátsókert: 10,0m

K-ksz-3 építési övezetben:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 6,0m

Hátsókert: 10,0m

(4) Ha a **K-ksz építési övezetekben** a Szabályozási Terv 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 közutak felől (a jelenlegi kerítés helyén) egységes kerítés építendő.

(6) A **K-ksz építési övezetekben** a melléképítmények az országos érvényű jogszabályban¹⁹ foglaltaknak megfelelően helyezhetők el.

¹⁹ OTÉK 1. számú melléklet 54. pont

- (7) A különleges területen a tömbök területén az egyes használatbavételi engedélyek kiadásáig biztosítani kell az építési terület teljes közművesítettségének²⁰ kialakítását.
- (8) A **T-11 jelű** Szabályozási Terven kialakított tömbök csak 16m széles magánúttal²¹ oszthatók tovább.
- (9) A létesítmények parkolóigénye az országos érvényű jogszabálynak²² megfelelően telken belül elégtendő ki.
- (10) A K-ksz-1 – K-ksz-3 építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) a telkek zöldfelülettel borított területének legalább felén háromszintű növényzetet 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, töbttörzsű 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 törvény²³ 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 borítottan kell kialakítani. A beültetésű kötelezettségű területen legfeljebb a területet keresztirányban átszelő utak alakíthatók ki.
- (11) A K-ksz-1 – K-ksz-3 építési övezetekben létesítmény **az V. fejezetben meghatározott** környezeti feltételek (40-45. §) 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 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 kármentesítéssel érintett területeken a talaj teherbíró-képességének esetleges megváltozása miatt környezetbiztonsági okokból az építési engedélyezési tervnek **geotechnikai dokumentációt** kell tartalmaznia, épületek, építmények elhelyezése kizárólag az abban foglaltak szerint történhet.
 - c) zaj ellen védendő helyiségek (pl. nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei) kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek, **melyet az országos szintű jogszabályban²⁴ meghatározottak szerint kell igazolni.**

²⁰ OTÉK 8.§. (2) bekezdés

²¹ magánút = önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek. A magánút alatt a közművek magán tulajdonban vannak.

²² OTÉK 42.§.

²³ 2009. évi XXXVII. tv.

²⁴ 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

32. § (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 épületeknek 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 mintakeresztelvények 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 jogszabály²⁵ 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 szervízút, 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 szervízútról közelíthetők meg, ha a közút menti telekosztás sűrűsége miatt a közúttervezési szabályzat szerinti út becsatlakozások közötti minimális távolságok egyéb módon nem biztosíthatók.

²⁵ OTÉK 42.§

- (9) Külterületen a mezőgazdasági feltáró földutak szélességét az országos érvényű jogszabály²⁶ előírásai szerint kell meghatározni.
- (10) Új utak (a magánutak kivételével) kétoldali zöldsávval, ill. fasorral alakíthatók ki. **Az utak forgalomba-helyezési eljárásához csak akkor adható ki Jegyzői hozzájárulás (szakhatósági állásfoglalás), ha az út menti zöldsáv telepítése megtörtént.**
- (11) Négy gépjárműállásnál nagyobb felszíni **parkolók** (a **K-ksz-1 – K-ksz-3 építési** övezetek esetében az oda vonatkozó rendelkezések figyelembevételével) kizárólag fásítva, legalább négy gépjármű-állásonként egy **lombos** fa ültetésével **létesíthetők**.
- (12) A közutakat érintő munkavégzés, illetve útépités engedély köteles, építést engedélyező hatóság a PM Közlekedési Felügyelet.
- (13) A tervezett közművezetékek építésekor, mely állami kezelésű közutat érint a **Magyar Közút KHT**-tól 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

- 33.§** (1) Az övezetben kizárólag a repülési üzemhez, a létesítmény működtetését szolgáló, annak hasznosításához szorosan kapcsolódó épületek, építmények, létesítmények helyezhetők el, az akadálymentességi követelmények²⁷ betartásával. Maximális beépíthetőség 5%, minimális zöldfelületi borítottság 55 %.
- (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

- 34.§** (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.

²⁶ MI 08-0472-82 sz. műszaki irányelv

²⁷ Az ICAO és a magyar jogrend részét képező Annex irányelvei/szabályai szerint.

(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 építéseknél 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) A településen **a beépítésre szánt területeken** minden létesítményt, épületet csatlakoztatni kell a köz vagy a magántulajdonú (**K-ksz-1, K-ksz-2 és K-ksz-3**) csatornahálózatra. Közcsatornába kizárólag az országos érvényű jogszabály²⁸ előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető. Amennyiben ez nem teljesülne, a csatornába való csatlakozás előtt előkezelőt kell létesíteni a telephelyen.

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

(8) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy az országos érvényű jogszabály²⁹ szerint a védendő építményektől 100,0 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

(9) A beépítésre szánt területeken a tervezett közművek:

- vízellátás,
- szennyvíz-elvezetés,
- csapadékvíz elvezetés,
- villamos energia ellátás,
- vezetékes gázellátás,
- távközlés

sámára a helyigényt az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

(10) A távközlés vezetékeit földkábelben kötelező kialakítani.

(11) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(12) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(13) Táv- és hírközlési **létesítmények az országos érvényű jogszabálynak³⁰ megfelelően telepíthetők.** 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.

(14) Az új beépítésű területeken a vezetékes jelhordozók és az elektromos energiaellátás (közvilágítás is) vezetékeit földkábelben kötelező vezetni.

²⁸ 203/2001. (X.26.) Kormányrendelet

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

³⁰ 37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelet

Zöldterület

35.§ (1) Zöldterületbe a „Belterületi Szabályozási terv”-en Z szabályozási jellel jelölt területek tartoznak.

(2) Az övezetben a terület max.2 %-os beépítettségével a külön jogszabályban³¹ 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. 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) **A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:**

a) **meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az országos érvényű jogszabály³² előírásainak betartásával lehet.**

b) A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról **jellegének és értékének megfelelően legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig**

Erdőterület

36.§ (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 legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

Övezet Jele	Telekalakításra vonatkozó előírások		Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások		Legnagyobb építmény magasság /m/
	min.beépíthető telek ter. /m2/	min.telek szélesség /m/	építési mód	max.beépít hetőség /%/	
Eg	100 000 (10ha)	50	SZ	0,5	4,5
Ev	K	K	-	-	-
Eü	100 000 (10ha)	50	SZ	2	5,5

SZ: szabadonálló

K: kialakult, tovább nem osztható

(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 hátsókertben: 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 **erdészeti hatóság** hozzájárul.

³¹ OTÉK 27. § (4) bek.

³² 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet

- (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) Egészségügyi-szociális, turisztikai (Eü) rendeltetésű erdőterületen a (4) bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:
- a) - a testedzést és turizmust szolgáló építmény, pl: turista és menedékház, erdei tornapálya stb.,
 - b) - sportpályák,
 - c) - vendéglátó létesítmények.
- (7) Az Eg és Eü övezetekben az épületek, építmények csak tájba illő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (8) Természeti területeken, Natura 2000 területeken lévő erdőterületeken épületek, létesítmények nem helyezhetők el.
- (9) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (10) Erdőterületet igénybe venni (művelési ágát megváltoztatni, termelésből kivonni, *stb.*) csak a külön jogszabályban³³ meghatározott feltételek teljesítése esetén lehet.

Mezőgazdasági területek

37.§ (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji-, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági rendeltetésű terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

- a) **Má-1: korlátozott használatú mezőgazdasági területekbe, 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.**

(2) 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:

³³ 2009. évi XXXVII. tv. 77-83. §

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. 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 indokoltá teszi.

L: tanyagazdaság (T) lakóépülete

SZ: szabadonálló

(3) 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

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

(5) A tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele.

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

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

(8) Tanyagazdaság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha a külön jogszabályban³⁴ meghatározott feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell.

(9) Az egyes építmények csak a külön jogszabályban³⁵ előírt távolságok betartásával helyezhetők el.

(10) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

³⁴ OTÉK 33. §

³⁵ OTÉK 36. §

(11) Mezőgazdasági területen 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 hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

(12) Az épületek a térség építészeti hagyományait figyelembe véve, szimmetrikus nyeregtetővel alakíthatók ki.

(13) Kerítés fából, vagy sövényvel takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területen nem létesíthető.

(14) Állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében *és a vonatkozó országos jogszabályokban* előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

(15) A **T-10 jelű Szabályozási terven jelölt** külterületi feltáró utak mentén fasorok telepítendőek, ill. a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Má-1)

38.§ (1) Az övezetben az ún. „Csepel-Halásztelek” vízbázis „A” és „B” jelű hidrológiai védőövezetére, valamint a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis „A” és „B” jelű hidrológiai védőövezetére eső területeken létesítmények elhelyezése, tevékenységek folytatása a külön jogszabályban³⁶ 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 övezeten belül elhelyezkedő, a **T-10 jelű Szabályozási terven** lehatárolt természeti területen *tevékenységek a külön jogszabályban³⁷ meghatározottak szerint a területileg illetékes természetvédelmi hatóság engedélyével folytathatók.*

Vízgazdálkodási terület

39.§ (1) A vízgazdálkodási terület a település külterületén a jellemző használat, az elhelyezhető funkció és építmények szempontjából a következő övezetekre tagolódik:

- a) vízfolyások övezete: a Duna-folyam és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág vízmedre és partja (V-1),
- b) vízműterület: a Fővárosi Vízművek területe (V-2),
- c) árvízvédelmi töltés területe (V-3),
- d) egyéb hullámtéri terület (V-4).

(2) A parti sáv a felszíni vizek mentén a fenntartás számára biztosítandó területsáv, melynek szélessége:

- a) a Duna-folyam mentén a partvonalától számított 10,0m,
- b) a Ráckevei- (Soroksári) – Duna mentén a partvonalától számított 6,0m.

(3) A vízgazdálkodási övezetekben létesítmények csak a vízügyi jogszabályok és hatósági előírások, erdőterületeken továbbá az erdőtörvény³⁸ alapján helyezhetők el. Építményt hullámtérben, nem mentett területen elhelyezni csak az **területileg** illetékes **vízügyi**, illetve erdőterület esetén az **erdészeti hatóság** 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

³⁶ 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet

³⁷ A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 21. §.

³⁸ 2009. évi XXXVII. tv.

számára szabadon hagyandó. Az árvízvédelmi létesítményeknél a mentett oldalon, a 10m-es távolságon belül még rövid átmeneti időszakra sem engedélyezhető semminemű berendezés, vagy anyag ideiglenes elhelyezése, ill. tárolása.

(6) A V-1 övezetben **új** 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) A területhasználat megváltoztatása kizárólag a természetközeli állapothoz közelítés, ill. a tájkarakter erősítése érdekében történhet,

b) 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,

c) 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 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.

V. ÉPÜLETEK, LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSEKOR BIZTOSÍTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

Levegőtisztaság-védelem

40.§ (1) Levegőterhelést okozó tevékenység kizárólag abban az esetben folytatható, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység³⁹ kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, különleges területet – kivéve a hulladékkezelés céljára szolgáló különleges területeket (KSZT és K-ATEV építési övezetek), valamint a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területet (K-ksz építési övezet) - nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

(3) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológiával, a felület nedvesítésével) a szennyezőanyagok külső légtérbe való kijutása, illetve terjedése megakadályozható.

³⁹ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet

(4) Lakóterületen, vegyes területen, üdülőterületen, különleges területen – kivéve a hulladékkezelés céljára szolgáló különleges területeket (KSZT és K-ATEV építési övezetek), valamint a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú különleges területet (K-ksz építési övezet) - diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

41.§ (1) Tököl a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából „fokozottan érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település⁴⁰ (A vízbázisok belső és külső hidrogeológiai védőterületei „kiemelten érzékeny” besorolású területek). Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a külön jogszabályban⁴¹ előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

(2) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcatorna-hálózatba vezetése biztosítható. A keletkező szennyvizek szikkasztása a beépítésre szánt területeken még átmenetileg sem engedélyezhető.

(3) A beépítésre nem szánt területeken, amennyiben nincs lehetőség a közcatornára történő csatlakozásra, bármely szennyvizet eredményező létesítmény építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

(4) 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.

(5) 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 határértékek⁴² teljesülése esetén vezethetők élővízfolyásba, befogadóba.

(6) A szabályozási terven lehatárolt, a „Csepel-Halásztelek” és a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőterületei által érintett területeken a vízbázisok védelmének biztosítása érdekében a külön jogszabályban⁴³ meghatározott követelményeket és korlátozásokat érvényesíteni kell.

(7) A felszín alatti vizek és a földtani közeg állapotára hatással lévő, azt veszélyeztető tevékenységek folytatása kizárólag a környezetvédelmi, illetve vízügyi hatóság engedélyével, illetve szakhatósági hozzájárulásával, az általuk meghatározott feltételek szerint történhet.

(8) Növényvédelmi tevékenység a felszíni vizek környezetében a növényvédőszer veszélyességétől és a felszíni vizek érzékenységétől függően a külön jogszabályban meghatározott szerint⁴⁴, korlátozottan folytatható.

(9) A vízfolyások, árkok, csatornák, tavak bármilyen jellegű szennyezése tilos. Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árkokba, továbbá élővízfolyásba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.

(10) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

⁴⁰ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

⁴¹ 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet

⁴² 28/2004. (XIII.25.) KvVM rendelet

⁴³ 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet

⁴⁴ 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

Talaj- és földvédelem

42.§ (1) A talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek kizárólag vízzáró, ill. ha a tevékenység megkívánja, szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.

(2) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnek megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

(4) 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.

(5) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

Hulladékkezelés

43.§ (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.

(2) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban⁴⁵ előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(3) 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 jogszabályban⁴⁶ meghatározott követelményeket kell érvényesíteni.

Környezeti zaj elleni védelem

44.§ (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó üzemi, szórakoztató létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó jogszabályban⁴⁷ meghatározott, illetve a környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó jogszabályban⁴⁸ meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

(3) Tököl zaj ellen védendő területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba⁴⁹ tartoznak:

1. zajvédelmi kategória - „üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek”: Üh

⁴⁵ 2000. évi XLIII. törvény és 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet

⁴⁶ 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet

⁴⁷ 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete

⁴⁸ 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete

⁴⁹ 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott területi kategóriák

övezetbe sorolt területek,

2. *zajvédelmi kategória - „lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület”:* Lk, Lke, Lf, K-T, K-Ke, Z, Ee *övezetekbe sorolt területek,*

3. *zajvédelmi kategória - „lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes területek”:* Ln, Vt, Vk, K-SP, K-SZK, K-B *övezetekbe sorolt területek*

4. *zajvédelmi kategória: Gksz, Gip, G-Mü övezetekbe sorolt területek.*

Egyéb környezetvédelmi előírások

45.§ (1) *Üdülőterületen és különleges szabadidőközpont területen telepengedélyhez kötött, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek⁵⁰ nem folytathatók.*

(2) *Robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül, a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.*

VI. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

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

1. utak kiszabályozása

2. a kialakított tömbökre *az országos érvényű jogszabály⁵¹ alapján* telekalakítási *dokumentáció készítése kötelező.*

3. az építési övezetre vonatkozó közműellátás kialakítása

(2) Tilalmak:

Az országos érvényű jogszabály⁵² szerinti, elsőrendű árvízvédelmi vonal töltéslábától számított 10-10 m széles védősávot építési tilalommal kell védeni.

(3) Építési korlátozások:

a) a "Csepel-Halásztelek" vízbázis belső, külső védőövezetében, és "A" és "B" hidrogeológiai védőövezetein belül, továbbá a „Tököl-Szigetújfalu” vízbázis "A" és "B" hidrogeológiai védőövezetén belül az országos érvényű jogszabály⁵³ előírásai szerint.

b) Az ATEV 1000m-es védőtávolságán, *valamint a szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolságán* belül *élelmiszer-tároló, ill. feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság lakóépülete, üdülőépület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.*

(4) *Beültetési kötelezettség:*

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

⁵⁰ 358/2008. (XII.31.) Korm. Rendelet 1. és 2. sz. mellékletei

⁵¹ 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet

⁵² 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

⁵³ 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet

VII. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Településszerkezet, településkép

- 47.§** (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 törvény⁵⁴ 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

- 48.§** (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, 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 építésügyi hatóság engedélye szükséges.
- (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:

- Az oromfalas homlokzat megőrzendő, nem nyitható rajta portál, garázs, se bejárat, ezeknek az udvarból kell nyílniuk
- Tetőablak csak az udvarra néző szárnyon lehet
- Meglévő épület, ha műhellyel bővítésre kerül, a műhely nem nyílhat az utcára

⁵⁴ 2001. évi LXIV. tv.

- d) Falazott kerítés nem bontható el, ha hiányzik, bővíteni kell
e) Védett épületen, területen reklám nem helyezhető el

Régészeti lelőhelyek védelme

49.§ (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 az *országos érvényű jogszabály*⁵⁵ alapján Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.

*Az országos érvényű jogszabály értelmében*⁵⁶ *értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni. A megfelelő feltárássra az országos érvényű jogszabály*⁵⁷ *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.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

50.§ 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, 2010.

.....
Hoffman Pál
polgármester

.....
Dr. Bekk Mária
jegyző

A rendelet kihirdetve:

2010.

.....
Dr. Bekk Mária
jegyző

⁵⁵ 2001. évi LXIV. tv. 63. § (4) bekezdés

⁵⁶ 2001. évi LXIV. tv. 22. §

⁵⁷ 2001. évi LXIV. tv. 22. § (3) bekezdés és a 18/2001.(X.18.) NKÖM rendelet 14. §-a

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 (mederkostrás 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