



ACSA NAGYKÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

**SZABÁLYOZÁSI TERV  
ÉS  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

Pomsár és Társai Építész Iroda kft.  
1065 Budapest, Nagymező u. 25. T/F: (1)331-8494  
e-mail: [pomsart@axelero.hu](mailto:pomsart@axelero.hu)

## MEGRENDELŐ:

**Galgagyörk község Önkormányzata, mint gesztor**  
**2681 Galgagyörk, Rákóczi út 12.**

## TERVEZŐK:

### **Generáltervező:**

**POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**  
1065 Budapest, Nagymező utca 25. Tel: (1) 331 8494

### **Településrendezés:**

Pomsár és Társai Építész Iroda kft.  
Pomsár András okl. építészmérnök TT-1-01-1734/03  
Hambek Zoltán okl. építészmérnök É2-01-4201/02

### **Környezetrendezés:**

Dudás Judit okl. környezet és tájgazdálkodási agrármérnök  
Makovényi Anna okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

### **Kert- és tájrendezés:**

Wiesner Györgyi okl. táj és kerttervező mérnök

### **Közlekedés:**

Jámbor László okl. építőmérnök MK 13-10203

### **Közművek:**

Kovács János okl. építőmérnök Mk.sz. 01-2448

### **Örökségvédelmi hatástanulmány**

Dr. Virágos Gábor régész 2.2.2/3687/01. Sz-54/2001.(NKÖM)

---

Tarján Mária

ügyvezetők

Városov Péter

2004. augusztus hó

# TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	
Előlap – tervezők felsorolása	1
Tartalomjegyzék	2

## I. SZABÁLYOZÁSI TERV - MŰLEÍRÁS:

ELŐZMÉNYEK	4
A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE	4
A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI	5

## II. RENDELET (HÉSZ)

<b>I. Fejezet:</b>	<b><u>Általános előírások</u></b>	7
	1. § A rendelet hatálya	7
	2. § Engedélyhez kötött munkák	8
<b>II. Fejezet:</b>	<b><u>Településszerkezet, területfelhasználás</u></b>	9
	3. § Beépítésre szánt területek és ezek építési övezetei	9
	4. § Beépítésre nem szánt területek és ezek építési övezetei	9
<b>III. Fejezet:</b>	<b><u>A telekalakítás, és létesítmények elhelyezésének általános érvényű előírásai</u></b>	11
	5. § A telekalakítás és beépítés általános szabályai	11
	6. § Az épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások	11
	7. § Az épület kialakítására vonatkozó előírások	13
	8. § Közterületek kialakítása, használata	13
	9. § Hirdetőablak	13
	10. § Kerítések	14
	11. § Védőterületek, védőtávolságok	14
	12. § Közművek	15
<b>IV. Fejezet:</b>	<b><u>Övezetek, építési övezetek egyedi előírásai</u></b>	16
	13. § Falusias lakóterületek	16
	14. § Vegyes területek	18
	15. § Gazdasági területek	19
	16. § Hétvégi házas üdülő övezet	20
	17. § Különleges területek	20
	18. § Közlekedési területek	21
	19. § Zöldterületek előírásai	23
	20. § Erdőterületek	24
	21. § Mezőgazdasági terület	25
	22. § Vízgazdálkodási terület	26
<b>V. Fejezet:</b>	<b><u>Helyi értékvédelem</u></b>	27
	23. § A település védelem alatt álló művi elemei	27
	24. § A település természeti, táji értékei	28
<b>VI. Fejezet:</b>	<b><u>Környezet és természetvédelem</u></b>	29
	25. § Általános előírások	29
	26. § Levegőtisztaság védelem	29
	27. § A felszín alatti vizek és a talaj védelme	29

	<b>28.§ A felszíni vizek védelme</b>	30
	<b>29.§ Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás</b>	30
	<b>30.§ Zaj és rezgés elleni védelem</b>	30
	<b>31.§ Természetvédelem</b>	31
	<b>32.§ Zöldfelületek</b>	31
	<b>33.§ Élővilág védelme</b>	32
<b>VII. Fejezet:</b>	<b><u>Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere</u></b>	32
	<b>34.§ Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása</b>	32
	<b>35.§ Változtatási tilalom</b>	32
	<b>36.§ Útépítési és közműépítési hozzájárulás</b>	32
	<b>37.§ Településrendezési eszközök használata</b>	32
<b>VIII. Fejezet:</b>	<b><u>Záró rendelkezések</u></b>	33
	<b>38.§ Záró rendelkezések</b>	33

## MELLÉKLETEK:

### 1. sz. melléklet: TERVLAPOK:

SZ-1	Acsa nagyközség Szabályozási Terve	m=1:2000
SZ-2	Acsaújlak szabályozási terve	m=1:2000
SZ-3	Déli üdülőterület szabályozási terve	m=1:2000
SZ-4	Északi üdülőterület szabályozási terve	m=1:2000
SZ-5	Övezeti térkép (külterület)	m=1:20000

## FÜGGELÉK:

### 1. sz. függelék: KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK

#### 2. sz. függelék: MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- I. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK
- II. MŰEMLEKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ TERÜLETEK
- III. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK
- IV. HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK
- V. HELYI TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÉDELEM

#### 3. sz. függelék: TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK

- I. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK
- II. ORSZÁGOS VÉDELEM RE TERVEZETT TERÜLETEK
- III. TÁJKÉPI ÉRTÉKEK
- IV. HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK
- V. ERDŐTELEPÍTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK

#### 4. sz. függelék: VÁLTOZTATÁSI TILALOM ALÁ ESŐ TERÜLETEK

## SZABÁLYOZÁSI TERV – MŰLEÍRÁS

### ELŐZMÉNYEK

Acsa Településszerkezeti Tervének elkészülte után került sor jelen Helyi Építési Szabályzat és a hozzá tartozó Szabályozási Terv kidolgozására.

A Szabályozási Terv döntései - számos törvény és rendelet mellett - a következő fő alappilléreken nyugszanak:

- Építési törvény - 1997. évi LXXVIII. tv.
- OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv.

### A SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE

A terv a következő dokumentumokból áll:

Helyi Építési Szabályzat - önkormányzati rendelet  
Mellékletek (tartalomjegyzék szerint)  
Függelék (tartalomjegyzék szerint)

Az alaptérképeket 1:10000 és 1:2880-as léptékben a Pest megyei és Váci Földhivatal bocsátotta rendelkezésünkre, ezek szkenneléssel kerültek digitális feldolgozásra. A tervek AutoCad programmal készültek.

### A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI

Acsa nagyközség legfontosabb érdeke

- a hagyományok megőrzése,
- az idegenforgalom, a szelid turizmus támogatása
- a község élhetőségének javítása

E célok megvalósításához nyújt segítséget a szabályzat a következő főbb részletekkel:

- az épített és a táji értékek védelme,
- önkormányzati fejlesztésű lakóterületek szabályozása.
- az üdülőterületek szabályozása

E szempontok követése jelenti a Szabályozási Terv vezérfonalát.

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### LAKÓTERÜLET

A nagyközség belterülete döntően falusias lakóterület, mely építési övezet az új beépítésű területeken is érvényes lesz. A lakóterület bővítésére rövidtávon a belterületen, a Gesztenyés-u. Felszabadulás út térségében a telkek átosztásával, a Csóvár felé vezető út É-i oldalán a korábban belterületbe vont részen, valamint a János-hegyen és a Kis-szőlőkben belterületbe vonással és új telkek kialakításával kerül sor.

#### VEGYES TERÜLET

Az üzletek, szolgáltatási egységek jól kialakíthatók a lakóépületekben is a kijelölt településközpont területén. Itt a beépítési lehetőség növelésével a meglévő épületek fejlesztése esetén áll rendelkezésre új terület az intézmények részére. A településközpont arculatát az itteni közterületek (Kossuth L. út, játszótér, az evangélikus templom körüli park) fejlesztésével kell barátságosabbá tenni.

**ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET**

A Sinkár-pataki víztározó keleti és nyugati oldalán egyaránt parcelláztak telkeket. Ezeket soroljuk az üdülőterület kategóriába, megtartva a telekosztást, az utcákat azonban szélesebbre kell szabályozni.

**GAZDASÁGI TERÜLET**

Mivel jelentős, önálló területigénnyel járó fejlesztések rövidtávon nem várhatók, elsősorban a meglévő területek kerültek e besorolásba. Belterületen különös tekintettel kell lenni a környező lakóterületekre. Távlati fejlesztési területet a Csóvár felé vezető út déli oldalán célszerű létrehozni, erre a területre a konkrét igények felmerülése esetén külön készítendő szabályozási terv.

**KÜLÖNLEGES TERÜLET**

Az OTÉK előírásai szerint ide tartozó - szokásosan előforduló - területek: a temető, a sportpálya, adóállomás területe, bányaterület. Különleges gyógy-idegenforgalmi terület kategóriába soroltuk az acsaújlaki kastély területét, ahol a tulajdonos oktatási és konferencia-tevékenységgel is kiegészülő gyógyászati-gyógyszerforgalmazási, valamint kapcsolódó idegenforgalmi tevékenységet kíván folytatni.

**ZÖLDTERÜLET**

A zöldterületek - közparkok - szerepe nőhet a településen, jelentősége egyre fontosabbá válhat a turizmus fejlődésével. A településkarakter fontos színtestjei az utcák teresedéseiben elhelyezkedő kis zöldfelületek, melyek megjelennek az újonnan szabályozott lakóterületen, üdülőterületen is.

**ERDŐTERÜLET**

A település közigazgatási területének nagy részét foglalják el a Natura 2000 hálózat, valamint a tervezett Nyugat-Cserhát Tájvédelmi Körzet védelemre tervezett területei.

**MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

A mezőgazdasági területeket a szabályzat a Szerkezeti Terv alapján részletesen differenciálja. Két kategóriát képeznek az általános- és a kertes mezőgazdasági területek. Mindkét esetben létezik a korlátozott hasznosítás.

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLET**

A meglévő úthálózat szélesítését csak különösen indokolt esetben, és a megvalósíthatóság reális esélye esetén irányozza elő a szabályozás. Ahol ez megoldást jelent, előnyben részesítjük az egyirányúsítást és/vagy az útburkolat vegyes forgalomra alkalmas kialakítását. Az új utcákat az OTÉK előírásai szerint alakítja ki a terv. Új gyalogos-kerékpáros útvonalakat nyitunk külterületen a vasútállomás és a Dózsa Gy. út között, belterületen a Dózsa Gy. út és a Szőlő utca között. Az országos mellékutak kereszteződését balesetvédelmi indokból körforgalommá kell átépíteni.

**VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

A Sinkár-tó, számos patak, vízfolyás, valamint a vízkutak tartoznak az övezetbe.

**ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

Az egyes építési övezetekben, övezetekben alkalmazott előírásokkal azt a célt tűzi maga elé a szabályzat, hogy csökkentse a túlépítést, fogja vissza a besűrűsödést, segítse elő a hagyományos beépítés és formaelemek alkalmazását. Ennek érdekében egy épület fszt. alapterülete általában legfeljebb 400m<sup>2</sup>, a legnagyobb építménymagasság általában: 4,5m, telekmérettől függően azonban (a vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ egyéb előírásainak figyelembevételével) több lakóépület is építhető. Új telekalakítás esetében a kialakítható legkisebb telekméret belterületen 900, külterületen 3000m<sup>2</sup> és ezek általában a beépíthetőség minimumai is. Kezeli a szabályzat a már kialakult beépítésű tömbökben is a telekmegosztás lehetőségét. Oldalhatáron álló építési helyet, a hagyományos beépítésű területeken fésűs beépítést ír elő a szabályzat.

Az anyaghasználat, az alaprajzi kontúr, a tetőforma rögzítve van az előírások között. A sűrűségre, magasságra vonatkozó előírásokat a településközpont vegyes területen némileg enyhíti a szabályzat.

#### **VÉDELMI KATEGÓRIÁK**

A műemlékek körül kijelöli a szabályzat a Műemléki Környezetet.

A helyi védelemre több, a térségben is egyedi, csak a településre jellemző épületet jelöltünk ki. Azokat a települési értékeket, melyek ma még potenciális források lehetnek egy valóban egyedi, sajátos falukarakter kialakításának, az Örökségvédelmi hatástanulmány mutatja be.

*A település jelenleg nem kívánja ezt a védelmi kategóriát alkalmazni. Mindazonáltal a Szabályzatban szerepeltetjük a védelemre vonatkozó paragrafusokat, így – mivel a védendő építményeket a függelék sorolja fel – a helyi védelem esetleges későbbi alkalmazása nem vonja maga után a HÉSZ megváltoztatásának kényszerét.*

## Acsa nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2004. .... sz. rendelete

### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Acsa nagyközség Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és jóváhagyja az annak mellékletét képező Szabályozási Tervet.

#### **I. Fejezet:      Általános előírások**

##### **1. §   A rendelet hatálya**

- (1.) A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére.
- (2) Jelen rendelet mellékleteivel együtt érvényes.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes-, jogi személyre illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságra kiterjed azaz, az előbb említettekre nézve a rendelet kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK - 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (5.) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) a tervezett szabályozási vonalat
  - b) a telkek kialakítására vonatkozó méreteket ( minimális telekterület, minimális szélesség )
  - c) a beépítési módot,
  - d) a beépítettség legnagyobb mértékét,
  - e) a megengedett legkisebb legnagyobb építménymagasságot,
  - f) a beépítés közművesítettségi feltételeit,
  - g) a zöldfelület legkisebb mértékét,
  - h) környezetterhelési határértéket,
  - i) az építési helyetA kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.
- (6) A beépített tömbökben az övezetek közötti határvonal a telkek mélységének irányába, az övezetekre meghatározott telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően telekhatár kiigazítás céljából a terven jelölthöz képest elmozdítható.
- (7) Irányadó szabályozási elem az azonos övezeti besorolású telkek egymás között már meglévő, vagy irányadó jellel jelölt, javasolt határvonala, mely az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.



## 2. § Engedélyhez kötött munkák

- (1) Építési engedélyhez kötött mindazon építési munka, melyet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatároz, továbbá:
  - a) a védett területeken (műemléki környezet, helyi művi és természeti értékvédelmi területek) a fenti KTM rendelet a. pontjában kivételként említett munkák,
  - b) a védett területeken (műemléki környezet, helyi művi és természeti értékvédelmi területek) a homlokzatot érintő bármilyen változtatás (felújítás, színezés, szerelt berendezések - pl. vezetékek, antennák - elhelyezése).
  
- (2) Elvi építési engedély  
Építési szándék esetén elvi építési engedélyt kell kérni a törvényben előírt tartalommal a
  - a) kialakult telekosztás esetén a szabályozási előírásoknál kedvezőtlenebb adottságú telkeken a beépítési lehetőség vizsgálatára,
  - b) beépített telek esetén az újabb épület engedélyezési tervét megelőzően az elhelyezés vizsgálatára.
  
- (3) Közterület-rendezési terv
  - a) Közterület-rendezési terv készítése kötelező a 8. § (2) bekezdésében említett esetben továbbá valamennyi zöldfelületi egységen folytatott növénytelepítés, építés, köztárgy elhelyezés esetében. Zöldfelületi egységnek számítanak a közparkok és az önkormányzati vagy magán tulajdonú korlátozottan használható kertek.
  - b) A közterület-rendezési terv tartalmazza – meglévő állapot/tervezett állapot bontásban - a tervezési terület geodéziai felmérését, a növényzetet, a burkolatokat, a köztárgyakat, felszín alatti és felszín feletti közműveket, műtárgyakat, a szomszédos telkeken álló építményeket és a telkek bejáratait. A terv léptéke: 1:500

**II. Fejezet: Településszerkezet, területfelhasználás****3.§ Beépítésre szánt területek és ezek építési övezetei**

- |     |                                   |         |
|-----|-----------------------------------|---------|
| (1) | Lakóterületek                     |         |
| a)  | Falusias lakóterület              | (Lf-1)  |
| b)  | Falusias lakóterület              | (Lf-2)  |
| c)  | Falusias lakóterület              | (Lfk-1) |
| d)  | Falusias lakóterület              | (Lfk-2) |
| e)  | Falusias lakóterület              | (Lfk-3) |
| f)  | Falusias lakóterület              | (Lfk-4) |
| g)  | Falusias lakóterület              | (Lfk-5) |
| (2) | Vegyes területek                  |         |
| a)  | Településközponti vegyes terület  | (Vt-1)  |
| b)  | Településközponti vegyes terület  | (Vt-2)  |
| (3) | Gazdasági területek               |         |
| a.) | Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz)  |
| b.) | Mezőgazdasági üzemi terület       | (Gmg)   |
| (4) | Üdülőterületek                    |         |
| a)  | Hétvégi házas üdülő övezet        | (Üh-1)  |
| b)  | Hétvégi házas üdülő övezet        | (Üh-2)  |
| (5) | Különleges területek              |         |
| a)  | Sportterület                      | (Ksp)   |
| b)  | Temető                            | (Kte)   |
| c)  | Nyersanyaglelőhely                | (Kb)    |
| d)  | Mobil-torony                      | (Km)    |
| e)  | Gyógy-idegenforgalmi terület      | (Kgyi)  |

**4. § Beépítésre nem szánt területek és ezek építési övezetei**

- |     |   |               |
|-----|---|---------------|
| (1) | Közlekedési és közműelhelyezési területek |               |
| a)  | Országos és helyi utak                    | (KÖu) (P) (z) |
| b)  | Vasútterület                              | (KÖk)         |
| (2) | Zöldterületek                             | (Z)           |
| a)  | Közparkok                                 | (Zkp)         |
| b)  | Játszóker                                 | (Zjk)         |
| (3) | Erdőterületek                             |               |
| a)  | Védelmi erdők                             | (Ev)          |
| b)  | Gazdasági erdő                            | (Eg)          |

## (4). Mezőgazdasági terület

- a.) Általános mezőgazdasági terület **(Má)**
- b.) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület **(Mák)**
- c.) Kertes mezőgazdasági terület **(Mk)**

## (5) Vízgazdálkodási terület

- a.) Folyóvizek, állóvizek medre és parti sávja **(V)**
- b.) Vízmosások, árkok, közcélú nyílt csatornák **(Vm)**
- c.) Vízbeszerezési terület **(Vk)**

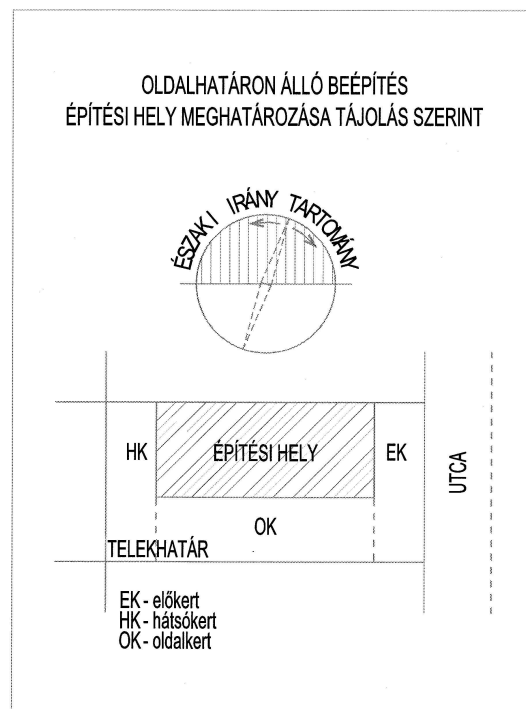
**III. Fejezet    A telekalakítás, és létesítmények elhelyezésének általános érvényű előírásai****5. §    A telekalakítás és beépítés általános szabályai**

- (1) A SZT-n az övezeti jelben „k” jellel jelölt kialakult telekállapot esetében telek csak abban az esetben alakítható, ha az így létrejövő telkek területe a tömbben és az övezetben előírt minimális telekterületet eléri. Az új telek mérete az övezeti minimumtól geometriai szükségszerűség miatt legfeljebb – 5%-al térhet el.
- (2) Újonnan kialakítandó tömbökben a minimális telekméret 900 m<sup>2</sup>, a minimális telekszélesség 18 m lehet, melytől egy-egy telek esetében geometriai szükségszerűségből legfeljebb -5%-os eltérés engedélyezhető.
- (3) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
- (4) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) Telekalakítás és beépítettség szempontjából kialakult állapotnak a jelen HÉSZ jóváhagyásakor meglévő állapot tekintendő.
- (6) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő kialakult telek, kialakult beépítés esetében:
  - a) belső átalakítás, homlokzat felújítás végezhető,
  - b) homlokzat átalakítás akkor végezhető, ha a változtatás megfelel jelen rendelet előírásainak,
  - c) bővítés akkor végezhető, ha a bővítmény megfelel jelen rendelet előírásainak, az összes beépítettség megfelel jelen rendelet előírásainak,
  - d) tetőtérbeépítés akkor végezhető, ha az építménymagasság megfelel jelen rendelet előírásainak,
  - e) átépíthető, vagy újjáépíthető, ha a létrejövő helyzet jobban megfelel jelen rendelet előírásainak, mint a meglévő állapot

**6. §    Az épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások**

- (1) Az építési telken épületet elhelyezni – a gazdasági területek telkein kialakítható portaépület kivételével, mely az utcai telekhatárra is építhető – csak az építési helyen belül lehet.
- (2) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építési hely újjáépítés, bontás és új építés esetében megtartható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:
  - a telek kialakult mérete az övezeti előírásnál kisebb, vagy szélessége kisebb 12 méternél,
  - az építési hely a megengedett legnagyobb beépítési százalékot nem lépi túl,
  - az oldalkert legalább a legnagyobb megengedett építménymagasságot eléri,
  - a szomszédos telkek beépítési adottságait az új építmény nem rontja.
- (3) Az építési helyen túlnyúló épületek állagmegóvása – az általános szabályok szerint – megengedett, de bővítés esetén az épületet, épületrészt el kell bontani.

- (4) Bármely építési tevékenység esetében az előírásoknak meg nem felelő épületeket, épületrészeket, építményeket el kell bontani, a szabálytalanságot meg kell szüntetni.
- (5) Építési telken több rendeltetési egység elhelyezése esetében mindig a fő funkciójú épületet kell a közterülethez közelebb – vagy az előírt előkert szerint, vagy az építési vonalon - elhelyezni
- (6) Az állattartó épületek a védőtávolságok figyelembevételével a szabályozási vonaltól telekmélységben mért min. 15m távolságra, lakóépületektől min. 10m védőtávolságra helyezhetők el.
- (7) A fő funkciójú épület földszinti padlóvonalát a telek megközelítésére szolgáló út (meglévő vagy tervezett) koronaszíntjéhez képest legalább +0,3m-re kell kialakítani.
- (8) Oldalhatáros beépítési mód esetében azon az oldalhatáron kell az építési helyet képezni, amelyen az adott utcában már kialakult. Újonnan beépülő utca, lakó- és üdülőterület esetében az oldalhatárt az alábbi ábra alapján kell meghatározni. Második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő.



1. ábra

- (9) Saroktelek esetén:
- a) Tervezett telekalakítás esetében – ha a szabályzat oldalhatáron álló beépítést ír elő - az építési helyet úgy kell módosítani, hogy a keresztutca felé nézően is legalább 3 m előkert alakuljon ki. Ha az építési hely szélessége ezáltal 9 m alá csökkenne, akkor a 3 méteres előkertet – legfeljebb 1m-ig – úgy kell csökkenteni, hogy 9 méteres építési hely kialakulhasson.
- b) Saroktelken álló meglévő épület esetén, amennyiben az építési hely közterülettel érintkezik, az erre néző homlokzatot is utcai homlokzatszerűen kell kialakítani.
- (10) Kialakult beépítés esetében az előkertet a jobbra és balra eső beépített telkek – de legfeljebb öt-öt – átlagával számolva kell kialakítani, a kapott mérettől az építendő épület előkertje legfeljebb egy méterrel térhet el.

- (11) A terepszínt alatti létesítmény nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe, kivéve, ha a részletes övezeti szabályozás ettől eltér.
- (12) Lakó funkció esetében fedetlen vízmedence (úszómedence) létesítése esetén alapterülete 50%-kal, legfeljebb 25 m<sup>2</sup> értékben a zöldfelületi minimumba beszámítható.
- (13) Közcélú fedetlen sportpályák, úszómedencék alapterülete 50%-al a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75% -áig beszámítható.

## **7.§ Az épület kialakítására vonatkozó előírások**

- (1) Az épületformára vonatkozó előírások
  - a) A tető hajlásszöge: oromfal esetében 35 és 45 fok között lehet.  
kontytető esetében 20 és 45 fok között lehet.  
üdülőterületen 35 és 45 fok között lehet  
Lapostető, enyhelejtésű tető legfeljebb a beépített alapterület 20%-án alakítható ki.
  - b) Újonnan épülő épület homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetés csak turbó gázkazánok esetében és nem utcai homlokzaton lehetséges. Meglévő épületeknél a meglévő égéstermék kivezetést a hatóság átmeneti ideig engedélyezheti.  
Üdülőterületen az épületek homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetése nem engedélyezett.
- (2) Anyaghasználat
  - a) Belterületen és üdülőterületen csak épített kémény létesíthető, újonnan épülő szerelt kéményt épített megjelenésű burkolattal kell ellátni.
  - b) Homlokzaton fémlemez-, műanyag burkolat nem használható

## **8. § Közterületek kialakítása, használata.**

- (1) A közterületek használatát az Önkormányzat önálló rendeletben szabályozza.
- (2) A közterületen a világítás, szemétyűjtés, utcabútorok, a reklámhordozók egységes karakteréről gondoskodni kell. Ezek elhelyezését egy közterületi egység (utcahossz, tér) egészére egyszerre készülő terv – közterület rendezési terv - alapján összehangoltan lehet engedélyezni.

## **9. § Hirdetőtáblák**

- (1) Nem közterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb 0,5 négyzetméter felületű hirdetőtábla.
- (2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 0,5 m<sup>2</sup> felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető. Az engedélyezés során a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60cm kiállású lehet a hirdetőtábla.
- (4) A hirdetőtáblák anyaga, tartószerkezete fém, fa lehet.
- (5) A környezetétől idegen, kirívó hirdetőtábla nem helyezhető el.

- (6) Helyi értékvédelmi területen (művi és természeti), műemléki környezetben, csak az 1. pont szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak épületen, annak falával egy síkban. Ezen túlmenően útelágazásnál, útbaigazítás jellegű, legfeljebb 0,25 m<sup>2</sup> felületű tábla helyezhető el.
- (7) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az ÚT 2-1.140:1998 számú "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.

### 10. § Kerítések

- (1) A kertés mezőgazdasági (Mk) övezetben a közterület felőli kerítés legfeljebb 1.8 m magas kő, fa, élősövény drótfonattal; a telkeket egymástól való elválasztó kerítés csak drótfonatos kerítés lehet.
- (2) Erdőterületen, csak vadvédelmi célú rönkfakerítés, vagy faoszlopok közé feszített legfeljebb 2,0 m magas nagy lyukbőségű drótfonatos kerítés építhető.
- (3) Gazdasági területeken oszlopok közé feszített 2,0 m magas drótfonatos kerítés építhető.
- (4) Belterületen a közterület felőli kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, melynek lábazata sehol sem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 80 cm-t. A kerítéssel legfeljebb 2m<sup>2</sup> alapterületű szeméttároló egybeépíthető.
- (5) A külterületi beépíthető üdülőterületen a közterület felőli kerítés, valamint a telkek közti kerítés egy-egyesen legfeljebb 1,2m magas, sövény által kísért drótfonatos, lábazat nélküli kerítés lehet. A kerítéssel legfeljebb 2m<sup>2</sup> alapterületű szeméttároló egybeépíthető.
- (6) Külterületi lakóterületen a közterület felőli kerítés legfeljebb 2.0 m magas tömör kő, téglá, vagy fa kerítés is lehet.

### 11.§ Védőterületek, védőtávolságok

- (1) A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából a természetes vízfolyások (patakok), a mesterségesen kialakított tározók, belvíz- és öntözőcsatornák, természetes tavak partja mentén 6m vízügyi védőterületként kialakítandó, vagy meghagyandó.
- (2) A temető védőterületei:
  - a temetőn kívül a telekhatártól számított 50,0m széles területsáv. E védőterületen belül kegyeltsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el.
  - a temetőn belül meglévő temető vagy emlékhely bővítése, valamint új temető létesítése esetén a telekhatártól számított 30m széles fásított terület.
- (3) A szennyvíztisztító telep védőterülete 500m.
- (4) Az állattartó épületek védőtávolságát a az Önkormányzat önálló rendeletben szabályozza.
- (5) A nagylétszámú állattartó telepek védőtávolságán belül lakóépület és közintézmény nem helyezhető el kivéve a tulajdonos és a használók lakóépületét, irodaépületét.
- (6) Trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 12 méter.

- (7) Gazdasági övezetekben a létesítmények telkein belül a telekhatár mentén 20m szélességű védelmi célú zöldsáv létesítendő

## 12.§ Közművek

- (1) A közművezetékek térszín alatti elrendezését, védőtávolságait az MSZ 7487/2-80 számú szabvány tartalmazza.
- (2) A település teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása. A meglévő szikkasztókat fel kell számolni
- (3) Beépítésre szánt területen a lejtésviszonyok miatt a telken már el nem helyezhető csapadékvizet a telekről zárt csatornában az ingatlan előtti árokba kell vezetni.
- (4) A közműkiváltások során a használaton kívüli vezetéket el kell távolítani.
- (5) A gázvezetékek MSZ 7048/3 szabványban meghatározott biztonsági övezetét be kell tartani. A gáznyomás szabályozó állomások MSZ 11414 szabványban meghatározott védőtávolságát – mely nagy középnyomású berendezéseknél közutak útpályájának szélétől és épületektől általában 10m - be kell tartani.
- (6) A középnyomású hálózatról megtáplált házi nyomásszabályzókat az épület udvarán, illetve az épületek alárendelt homlokzatán kell elhelyezni.
- (7) Közműpótlás esetében föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők a község teljes közigazgatási területén. Belterületen közműpótló berendezés még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
- (10) A mobiltelefon-átjátszóberendezéseket egy közös toronyra kell elhelyezni. Erre a célra - amennyiben műszakilag megfelelők – a meglévő tornyok használandók. Új helyre torony csak akkor építhető, ha a régi hely a hírközlési technológia szempontjából nem megfelelő.



**IV. Fejezet: Övezetek, építési övezetek egyedi előírásai****13.§ Falusias lakóterületek (Lf)****(1) Falusias lakóterületek (Lf-1, Lf-2)**

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- legfeljebb 1200m<sup>2</sup>-es telken: egy lakóépület, max. 3 lakás
  - 1200m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken: több lakóépület, épületenként max. 3 lakás
  - egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény,
  - a lakókörnyezetet nem zavaró a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény.
  - egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
- Lf-1 a kialakítható legkisebb telekterület: 900m<sup>2</sup>  
a kialakítható legkisebb telekszélesség: 18m
  - Lf-2 a kialakítható legkisebb telekterület: 1200m<sup>2</sup>  
a kialakítható legkisebb telekszélesség: 20m
- c) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- e) Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 40%
- f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,0-4,5m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- h) Építési hely:
- előkert: min. 6m
  - oldalkert: OTÉK 36.§ szerint
  - hátsókert: OTÉK 36.§ szerint

**(2) Falusias, kialakult lakóterületek (Lfk-1, Lfk-2, Lfk-3, Lfk-4, Lfk-5)**

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- egy lakóépület, max. 3 lakás; Lfk-1 kialakult aprótelken: 1 lakás,
  - 1200m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken: több lakóépület, épületenként max. 3 lakás
  - egy alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális létesítmény,
  - a lakókörnyezetet nem zavaró a szokásos mértékű gépjármű- és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb egy lakótelek területet igénylő kisipari, kézműipari kisüzemi mezőgazdasági üzemi építmény,
  - egyéb épületek a főfunkció kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén: tárolóépület, műhely, állattartó épület
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
- |         |  |                               |                                       |
|---------|--|-------------------------------|---------------------------------------|
| - Lfk-1 | a kialakítható legkisebb telekterület:   | kialakult aprótelek,          | új telek esetében: 700m <sup>2</sup>  |
|         | a kialakítható legkisebb telekszélesség: | kialakult,                    | új telek esetében: 14m                |
| - Lfk-2 | a kialakítható legkisebb telekterület:   | kialakult 500m <sup>2</sup> , | új telek esetében: 900m <sup>2</sup>  |
|         | a kialakítható legkisebb telekszélesség: | kialakult: 12m                | új telek esetében: 18m                |
| - Lfk-3 | a kialakítható legkisebb telekterület:   | kialakult: 700m <sup>2</sup>  | új telek esetében: 1000m <sup>2</sup> |
|         | a kialakítható legkisebb telekszélesség: | kialakult: 14m                | új telek esetében: 20m                |
| - Lfk-4 | a kialakítható legkisebb telekterület:   | 900m <sup>2</sup>             |                                       |
|         | a kialakítható legkisebb telekszélesség: | kialakult: 16m:               | új telek esetében: 20m                |
| - Lfk-5 | a kialakítható legkisebb telekterület:   | 1200m <sup>2</sup>            |                                       |

- a kialakítható legkisebb telekszélesség: kialakult: 16m: új telek esetében: 20m
- c) Beépítési mód:
- Lf-1, Lf-2 oldalhatáron álló
  - Lfk-1 oldalhatáron álló, szabadonálló; SZT-n jelölve
  - Lfk-2 oldalhatáron álló,
  - Lfk-3 oldalhatáron álló,
  - Lfk-4, Lfk-5 oldalhatáron álló
  - Lfk-6 szabadon álló
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- e) Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 40%
- f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-4,5m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- h) Építési hely:
- előkert: a szomszédos telkek – de legfeljebb öt-öt telek – előkertjéhez illeszkedve kell kialakítani
  - oldalkert: OTÉK 36.§ szerint
  - hátsókert: OTÉK 36.§ szerint
- (3) Falusias lakóterületen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (4) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség.
- (5) Lakóterületen egy épület beépített alapterülete 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet. Amennyiben az övezeti előírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület építendő. A beépítettség számításakor az 1000m<sup>2</sup> fölötti területrész 50%-a vehető figyelembe.
- (6) Az övezetben újonnan épülő épület utcai és kilátás felőli homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetése nem lehetséges.
- (7) Az övezetben csak épített kémény létesíthető.
- (8) Fém és műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható.
- (9) Állattartó épület a szabályozási vonaltól számított 15 m és a hátsókert között helyezhető el.
- (10) Az övezetben, abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni. A kiegészítő használati módú épület nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél.

**14.§ Vegyes területek (Vt)**

- (1) Településközpont vegyes terület (Vt-1)
- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- lakóépület max. 4 lakással
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató kulturális épület
  - nem zavaró hatású gazdasági építmény
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek: kialakult. Új telek esetében:
- a kialakítható legkisebb telekterület: 900m<sup>2</sup>
  - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 20m
- c) Beépítési mód: oldalhatáron álló, zárt sorú
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 60%
- e) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-6,0m
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%
- g) Építési hely
- előkert: a szomszédos telkek – de legfeljebb öt-öt telek – előkertjéhez illeszkedve kell kialakítani
  - oldalkert: OTÉK 36.§ szerint
  - hátsókert: OTÉK 36.§ szerint
- (2) Településközpont vegyes terület (Vt-2)
- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- lakóépület max. 3 lakással
  - szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyházi, oktatási, szociális épület
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
- a kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - a kialakítható legkisebb telekszélesség: kialakult
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 50%
- e) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: kialakult; új épület esetén: 3,5-6,0m
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 45%
- g) Építési hely
- előkert: kialakult; új épület esetén: 6,0m
  - oldalkert: OTÉK 36.§ szerint
  - hátsókert: OTÉK 36.§ szerint
- (3) Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális épület esetében a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.
- (4) Településközpont vegyes területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (5) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség.

**15.§ Gazdasági területek****(1) Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)**

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: OTÉK 19.§ (2) bek. 1,2,3 szerinti építmények
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
  - a kialakítható legkisebb telekterület: 1500m<sup>2</sup>
  - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 20m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- e) Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 40%
- f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,5-7,5m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
- h) Építési hely
  - előkert: min. 6m
  - oldalkert: OTÉK 36.§ szerint
  - hátsókert: OTÉK 36.§ szerint
- i) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- j) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség.

**(2) Mezőgazdasági üzemi terület (Gmg)**

- a) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
  - mindenfajta mező-, erdő-, és vadgazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos termeszítő, tenyészítő, feldolgozó létesítmény
  - a tulajdonos, használó, személyzet számára szolgáló legfeljebb 3 lakás, amelyeknek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó beépítettség 20%-t, és egyenként nem lehet nagyobb 120m<sup>2</sup>-nél
  - igazgatási és egyéb irodaépület
- b) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
  - a kialakítható legkisebb telekterület: 1500m<sup>2</sup>
  - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Beépítettség legnagyobb mértéke: 45%
- e) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3.5m-től a technológia függvényében
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
- g) az építési hely
  - előkert: min. 6m
  - oldalkert: min. 10m
  - hátsókert: min. 10m
- h) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség (közüzemi villamos energia, közüzemi ivóvízszolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, nyílt árkos csapadékvíz elvezetés)

(3) Kereskedelmi-gazdasági (Gksz), valamint mezőgazdasági üzemi (Gmg) területen egy épület beépített területe 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet.

(4) Mezőgazdasági üzemi területen a telekhatár mentén legalább 5m széles zöltsáv alakítandó ki, mely a zöldfelületi minimum részét képezi.

**16.§ Hétfélig házas üdülő övezet****(Üh-1) (Üh-2)**

- (1) Telkenként elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
  - legfeljebb egy generációs üdülőegység
  - sportépítmény
  - kiegészítő tároló funkciók a főfunkciójú épülettel egybeépítve, vagy attól 3m elhagyással
- (2) A telkek kialakítására vonatkozó méretek
  - a kialakítható legkisebb telekterület: (Üh-1): 2000m<sup>2</sup>; (Üh-2): 450m<sup>2</sup>
  - a kialakítható legkisebb telekszélesség:(Üh-1): 20m; (Üh-2): 18m
- (3) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- (4) Beépítettség legnagyobb mértéke: 15%
- (5) Megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság: 3,0-4,5m
- (6) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%
- (7) Építési hely:
  - előkert: (Üh-1): min. 6m; (Üh-2): min. 5m
  - oldalkert: OTÉK 36.§(2) szerint
  - hátsókert: (Üh-1): min. 10m (Üh-2): min. 6m
- (8) környezetterhelési határérték: az üdülőterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (9) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség.

**17.§ Különleges területek**

- (1) Különleges temetői terület **(Kte)**
  - (a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények: ravatalozó, kápolna, temetői fenntartó épület, gépkocsitároló, sírkert
  - (b) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: kialakult állapot
  - (c) Beépítési mód: szabadonálló
  - (d) Beépítettség legnagyobb mértéke : 5%
  - (e) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: nincs korlátozás
  - (f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%
  - (g) Építési hely: telekhatártól mért 10m
  - (h) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség.
- (2) Különleges sportterület **(Ksp)**
  - (a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények egy telken, egy épületben:
    - az alapvető települési igényeket kielégítő sportpálya,
    - települést és idegenforgalmat is szolgáló sport és szabadidős tevékenységek,
    - az azt kiszolgáló szociális, karbantartó létesítmények,
    - a beépíthető terület legfeljebb 20%-ának mértékéig szállásférőhely szolgáltatás
  - (b) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: kialakult állapot
  - (c) Beépítési mód: szabadonálló
  - (d) Beépítettség legnagyobb mértéke : 10%
  - (e) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,0-7,5m
  - (f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%
  - (g) Építési hely: telekhatártól mért 10m
  - (h) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
  - (i) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség.

- (3) Különleges bányaterület **(Kb)**
- (a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- a technológiához szükséges építmények,
  - az azt kiszolgáló iroda, szociális, karbantartó létesítmények,
  - portaépület
- (b) Jelenlegi funkció: kavicsbánya
- (c) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: kialakult állapot
- (d) Beépítési mód: szabadonálló
- (e) Beépítettség legnagyobb mértéke : 30%
- (f) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,0-a technológia függvényében
- (g) Építési hely: telekhatártól mért 10m
- (h) Környezetterhelés: az eredeti állapot visszaállítása céljából folyamatos rekultiváció
- (i) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség.
- (4) Különleges mikrohullámú adótorony területe **(Km)**
- (a) Telkek kialakítására vonatkozó méretek: kialakult állapot
- (5) Különleges gyógy-idegenforgalmi célú terület **(Kgyi)**
- (a) Elhelyezhető fő rendeltetésű létesítmények:
- orvosi ellátást biztosító létesítmény (rendelő, klinika) a kapcsolódó gyógyszerellátási és forgalmazási létesítményekkel
  - szállásférőhely a hozzátartozó idegenforgalmi és vendéglátóipari szolgáltatásokkal,
  - a fentiekhez kapcsolódó oktatási, konferencia-létesítmény
  - természetes (bio-) élelmiszerek tárolására szolgáló hűtőház, raktár,
  - a fentieket kiszolgáló szociális, karbantartó létesítmények,
- (b) Telek kialakítására vonatkozó méretek: kialakult állapot
- (c) Beépítési mód: szabadonálló
- (d) Beépítettség legnagyobb mértéke : 10%
- (e) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,0-7,5m
- (f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%
- (g) Építési hely: telekhatártól mért 10m
- (h) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (i) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: teljes közművesítettség.

### 18.§ Közlekedési területek (KÖu) (KÖk) (P) (z)

- (1) Az utak tervezési osztályba sorolása:
- Külterületen:
- 2106 és a 2108 jelű mellékút, mint a szomszédos települések összekötő útja: K. V. B
- Kerékpárutak: K. IX.
- Gyalogutak: K. X.
- Helyi gazdasági közutak: K. VIII. C. (30)
- Belterületen:
- 2106 és 2108 jelű mellékút, mint helyi gyűjtőút: B. V. c. C.
- Kiszolgáló utak kapcsolati funkcióval (Kk.): B. VI. d. A
- Kiszolgáló utak a gyalogos közlekedés előnyben részesítésével (Kgy.): B. VI. d. D. (30)
- Kiszolgáló utak: B. VI. d. B.
- Kerékpárutak: B. IX.

- Gyalogutak: B. X.
- (2) Szabályozási szélesség (lásd a Szabályozási Terven):
- II. rendű főút:  
2108sz. Aszód-Balassagyarmat út a tervezett elkerülőúttal 30m
  - Országos mellékutak:
  - Gyűjtő utak szabályozási szélessége: a kialakult állapot szerint  
a tervezett Püspökhátvan-Csővár út: 22m
  - Kiszolgáló utak szabályozási szélessége: a kialakult állapot szerint  
tervezett utak: a SZT-n jelölve
  - Önálló kerékpár utak: 3m
  - Gyalogutak: kialakult állapot szerint,  
tervezett utak: a SZT-n jelölve
  - Gazdasági utak 10m
- (3) A területen elhelyezhetők: közlekedési, közmű létesítmények és berendezések, utcabútorok, valamint intenzíven karbantartott -park jellegű - zöldterület, fasor, zöldsáv; építmények az OTÉK 26.§ (3) bekezdése szerint. Nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület,
  - igazgatási épület,
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (4) Országos közutak külterületi szakaszán közvetlen ingatlan-kiszolgálás céljára új útcsatlakozás, vagy kapubehajtó nem létesíthető.
- (5) Belterületen – az országos közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, egyéb szolgáltatási célú építmények építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén közútkezelői és közlekedés szakhatósági hozzájárulás szükséges.
- (6) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 50m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges. Közművek általában az út építési területén kívül helyezhetők el. Kerítés 20m-nél, épület 30m-nél jobban nem közelítheti meg az úttengelyt.
- (7) Ahol a szabályozási szélesség és a közművek elhelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását honos fajokból, vagy gyümölcsfákból
- (8) A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell építeni.
- (9) Új épület építése, járda építése, felújítása esetén az esővizet épületről csak a járda alatt lehet az árokba bevezetni.
- (10) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak a jóváhagyott utépítési tervek figyelembevételével történhet. A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.
- (11) Az övezet területein a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

- (12) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell kialakítani az OTÉK 42.§ (3) értelmében, kerékpártároló helyet kell biztosítani.
- (13) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül kell biztosítani
- (14) A vasútállomás melletti – a szabályozási terv szerinti – területen 30 db.személygépjármű befogadására alkalmas, fásított P+R parkolót kell kiépíteni.
- (15) A szabályozási tervben jelölt közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani. A nagy befogadóképességű parkolóknak 4 gépkocsinként nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.
- (16) A (15) bekezdés szerinti parkolók egy része az OTÉK 42. § (11) bekezdésében foglalat feltételekkel az egyes építményekhez szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez – ha azt az adott építési övezet előírása lehetővé teszi – az önkormányzat parkolási rendelete (ennek hiányában bérleti szerződés) alapján igénybe vehető.
- (17) A szabályozási terv szerinti kötelező fásítással érintett útszakaszokon a fásítást az utak kiépítésével egyidejűleg kell megvalósítani.
- (18) A közlekedési területen meglévő fákat az építmények elhelyezése és a telkek megközelítésére szolgáló bejáratok kialakítása során figyelembe kell venni és meg kell őrizni.

#### **19.§ Zöldterületek előírásai (Zkp) (Zjk)**

- (1) Közparkok kialakítása csak engedélyezett kertészeti tervek alapján lehetséges.
- (2) A meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról, hiányos növényzet esetén kiegészítéséről gondoskodni kell.
- (4) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő felújítása során olyan tájba illő, honos fajok többszintű telepítése szükséges, melyek megőrzik, illetve megteremtik a terület megfelelő diverzitását, illetve élőhelyet nyújtanak a vadon élő állat- és növényfajoknak.
- (5) A beépítés szabályai:
  - a beépítési mód: szabadonálló
  - beépítettség legnagyobb mértéke: 2%
  - a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,0m
  - az építési hely határai: a telekhatártól mért 10m
  - elhelyezhető építmények: OTÉK 27.§. (4) szerint
  - Beépítés minimális közművesítettségi feltételei az OTÉK 27.§ (4) b-c pont szerinti építmények esetében: közműves villamos energia, tartályos gáz, fűtő kút, zárt szennyvíztároló, nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés, út kialakítása
- (6) Közterületen a fák kivágása és csonkolása csak engedéllyel történhet. A kivágott fák pótlásáról a következő tenyészidőszak végéig gondoskodni kell, legalább az 1m magasan mért törzsátmérőnek megfelelő méretű, minimum kétszer iskolázott fával



**20.§ Erdőterületek**

- (1) A község külterületén
  - gazdasági (Eg) és
  - védő, védett (Ev)rendeltetésű erdőterületek találhatóak, ahova az Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartásban és az üzemtervben ekként szereplő földrészletek tartoznak.
- (2) Erdő telepítendő a 3. sz. függelék V. pontjában felsorolt területeken. Új erdőt telepíteni csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdőtelepítési-kivitelezési tervdokumentáció alapján lehetséges.
- (3) Az erdő művelési ágban lévő területeken minden beavatkozás csak az Erdőfelügyelet engedélyével végezhető.
- (4) Létesítmények elhelyezése: OTÉK 28.§. (3) (4) bekezdése szerint, gazdasági rendeltetésű erdőterületen 10 ha telekméret felett, 0,5%-os beépítettséggel.  
Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 3,0-4,0m  
Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: egészségügyi, turisztikai, szociális létesítmények esetében: közműves villamos energia, tartályos gáz, vezetékes ivóvíz, zárt szennyvíz-tároló, nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés, út kialakítása.
- (5) Védelmi rendeltetésű erdőben épület nem helyezhető el.
- (6) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani. Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.
- (7) Tarvágás nem, csak fokozatos fajcsere engedélyezhető, mielőbbi pótlás előírásával, annak érdekében, hogy az érintett erdőterület minél kevesebb ideig legyen korlátozva funkciója betöltésében.
- (8) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.
- (9) Erdőterületen csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- (10) Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: 10m. Véderdő és a védelmi célú zöldsávok telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.
- (11) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat változtatva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.
- (12) Véderdő és a védelmi célú zöldsávok telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.
- (14) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (13) Az erdőnek nem minősülő, honos fajokból álló facsoportok megtartásáról és jó karban tartásáról gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.

**21.§ Mezőgazdasági terület**

- (1) Általános mezőgazdasági terület **(Má)**
  - a) Beépítés: OTÉK 29.§ (3) (4) (5) (6) (7) (8) bekezdés szerint
  - b) Beépítési mód: szabadonálló
  - c) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság:
    - különálló lakóépület: 3,0-4,5m
    - gazdasági épület, természárító, silótorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
  - d) Építési hely
    - telekhatártól min. 10m
    - gazdasági utaktól min. 30m
    - országos közutaktól: a 18.§ (6) szerint
  
- (2) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület **(Mák)**
  - a) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület a gyepterületek, a rétek, legelők, extenzív szántók, valamint a 3. sz. függelék I. pontjában leírt, országos védelem alatt álló területekre eső mezőgazdasági területek.
  - b) A gyeperület művelési ágban nyilvántartott területen fenntartást, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló állattenyésztés építményei alakíthatók ki, ha a terület eléri a 2 ha-t. Egyéb művelési ágban nyilvántartott területen építmény nem helyezhető el.
  - c) Beépítési mód: szabadonálló
  - d) Építési hely
    - elő-, oldal-, és hátsókert: a telekhatártól min. 10m
    - gazdasági utaktól min. 30m
    - országos közutaktól: a 18.§ (6) szerint
  - e) Korlátozott funkciójú területeken 3 ha-nál kisebb telek nem létesíthető.
  
- (3) Kertes mezőgazdasági terület **(Mk)**
  - a) Beépítés: az Étv. 19.§ (2) bek. szerint és az OTÉK 29.§ (1) (3) bekezdés szerint. Belterületen csak szerszámtároló helyezhető el.
  - b) Beépítési mód: szabadonálló
  - c) Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság:
    - külterületen: 3,0-4,5m
    - belterületen: 3,0m
  - d) Építési hely
    - telekhatártól min. 10m
    - országos közutaktól: a 18.§ (6) szerint
  
- (4) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés, út kialakítása, továbbá lakó- és gazdasági épület esetében: közműves villamos energia, tartályos gáz, vezetékes ivóvíz, zárt szennyvíztároló.
  
- (5) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet. Átminősítés, kivonás csak az érintett szakhatóságok engedélyével lehetséges.
  
- (6) Távlatban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetőek el.

- (7) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. Az állattartásra vonatkozó részletes szabályokat az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (8) Az állattartó telepeken keletkező hígtrágyát és almos trágyát zárt, szigetelt falú tárolóban kell tartani.
- (9) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra, a talajvédelmi hatóság engedélyével, tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni. A mezőgazdaságban keletkező szerves hulladék komposztálásával létrehozott talajjavító anyag csak forgalomba hozatali engedéllyel használható fel mezőgazdasági rendeltetésű területen.
- (10) A felszíni- és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások és a tó környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni:
  - vízi szervezetekre kifejezetten veszélyes növényvédőszerrel 200m-en belül,
  - vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédőszerrel 50m-en belül,
  - vízi szervezetekre mérsékelten veszélyes növényvédőszerrel 20m-en belül,
  - vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédőszerrel 5m-en belül.

## 22.§ Vízgazdálkodási terület (V) (Vm) (Vk)

- (1) A közigazgatási határon belül található ezen területek:
  - a.) a Sinkár-patak víztározója, parti sávja (V)
  - b.) patakok medre, partja (V)
  - c.) vízmosások, közcélú nyílt csatornák, árkok (Vm)
  - d.) vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom) (Vk)
- (2) A vízgazdálkodási (V) területen elhelyezhető létesítmények:
  - a.) vízkár elhárítási építmények
  - b.) sporthorgászás célját szolgáló létesítmények
  - c.) csónakkikötő, sátorhely
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A gyepek, nádasok, vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások, tavak és azok partjait kísérő természetes, ill. természetszerű növényzavak megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (5) Vízfolyások, tavak rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.

**V. Fejezet: Helyi értékvédelem****23.§ A település védelem alatt álló művi elemei**

- (1) Országos védelem alatt álló építmények a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke I. pontjában felsorolt építmények.
- a) A műemléki környezet besorolású területek a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke II. pontjában felsorolt ingatlanokra terjednek ki.
- (2) A település területén jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanokat a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke III. pontja tartalmazza.
- a) Feltételezhető lelőhelyek, melyeket régészeti érdekű területként kell kezelni: általában a Galgamente, valamint a hozzá kapcsolódó patakok, árkok és vízfolyások mentén a lankás domboldalak.
- b) A régészeti lelőhellyel érintett ingatlanokon a földmunkával járó beruházások (beleértve az erdőtelepítést ill. fasorok létesítését is) illetve telekalakítási engedélyeztetési eljárás során a régészeti örökség védelme (régészeti örökség elemei, régészeti lelőhelyek) tekintetében a KÖH területileg illetékes Budapesti Regionális Irodája szakhatóságként működik közre.
- c) A KÖH által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal elsődlegesen 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 – megelőző feltárás keretében – fel kell tární.
- d) Amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul bejelenteni, továbbá a helyszín és lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a KÖH intézkedéséig gondoskodni. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli. Értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát is. A bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.
- e) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) előzetes engedélye szükséges. A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában. Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell. A nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (3) Helyi védelem alá eső építmények a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke IV. pontjában felsorolt építmények.
- a) A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni.
- Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:
- utcavonalra merőleges, oldalhatáron álló beépítés,
  - tornácos parasztházak,
  - nádtető
  - vakolt, festett falfelületek,
  - függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,
  - kőlabazatok, kerítések, helyenként nyílászervek.
- Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani; a tornácbejárók nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.
- Funkcióváltás engedélyezhető.

- Az utcai homlokzattól számított, annak szélessége kétszeresénél nagyobb mélységben az épület keresztzárnyal bővíthető, melynek párkánymagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki, a keresztzárny gerincmagassága nem lehet nagyobb a védett épületénél.
- b) Az állékonyságukban veszélyeztetett, vagy – számítással igazoltan – gazdaságosan fel nem újítható épületek felmérési dokumentáció készítése után bonthatók, de új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal - kivéve a hátsókert felé történő változtatást - nem térhet el az eredeti épülettől.
- (4) Helyi településszerkezeti védelem alá esnek a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke V. pontjában felsorolt területek. E területeken a hagyományos településszerkezetet, telekstruktúrát, beépítési módot meg kell őrizni, a foghíjak esetében a beépítéssel ahhoz kell alkalmazkodni.
- a) A belterületi pincesorok homlokzatburkolata terméskő, nyílászárója fa lehet; védőrács az ajtó mögött helyezhető el.

#### **24.§ A település természeti, táji értékei**

- (1) Országos jelentőségű védelem alá eső területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke I. pontjában felsorolt területek.
- (2) Országos jelentőségű, védelemre tervezett természeti területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke II. pontjában felsorolt területek.
- (3) Tájképi értékek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke III. pontjában felsorolt területek.
- (4) Helyi természetvédelmi területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke IV. pontjában felsorolt területek.
- (5) Az (1) és (4) bekezdés hatálya alá eső területeken a védetté nyilvánításig az őshonos növényzetet meg kell tartani, pótlást, új telepítést az itt élő fajokkal kell megoldani.
- (6) A (3) és (4) bekezdés hatálya alá eső természeti és táji értékek esetében meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fenntartásáról.
- (7) Az (1), (2), (3) és (4) bekezdésben felsorolt területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.
- (8) Védett területen csak magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők. Adótorony nem helyezhető el.  
Természetes anyaghasználat: égetett agyag, kő, fa, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.  
Egyszerű tömeg: alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontyfedőkkel fedett épület.
- (9) A (3) és (4) bekezdés szerinti területeken a vízfolyások partvonalától számított 50 méteren, a (4) bekezdés szerinti tavak partjától számított 100 méteren belül új építmény elhelyezése nem engedélyezhető. Vizekre és vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása a partvonalától 1000m-en belül tilos.
- (10) Az (1) és (2) bekezdés szerinti területeken épület nem helyezhető el.

**VI. Fejezet      Környezet és természetvédelem****25.§    Általános előírások**

- (1) Új beruházások esetén az engedélyezéshez a magasabb rendű jogszabályokban rögzített módon el kell végezni a szükséges vizsgálatokat.
- (2) A 20/2001. (II. 14.) Korm. rend. által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött ipari tevékenységek a község területén nem létesíthetők.

**26.§    Levegőtisztaság védelem**

- (1) A légszennyező létesítmények külön jogszabályokban megadott, megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni.
- (2) Új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.

**27.§    A felszín alatti vizek és a talaj védelme**

- (1) A termőtalaj védelme érdekében csak a termőhely ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó talajvédelmi gazdálkodás folytatható.
- (2) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a termőréteg összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni az alábbiak szerint:
  - a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarás, füvesítés, nedvesítés),
  - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni,
  - feleslegesen maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (3) Bontási és mélyépítési munkálatok során a terület korábbi ipari és katonai funkciója esetén meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét.
- (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen a talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (5) A községben területfelöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.
- (6) Az erózióveszélyes lejtős területek földvédelmét megfelelő növénytakaró biztosításával kell megoldani.
- (7) A roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.
- (8) A 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet 34.§ 10. bekezdése szerint a település szennyeződés érzékenységi besorolása "A", fokozottan érzékeny.

- (9) A meglévő talaj- és talajvízszennyezéseket meg kell szüntetni.
- (10) A természetes és mesterségesen kialakított homokfalak engedély nélküli bontása, bolygatása tilos.
- (11) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig az eredeti művelési ágnek megfelelően kell hasznosítani.

### **28.§ A felszíni vizek védelme**

- (1) A szennyezett, burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell és a befogadóba csak minőség-ellenőrzés után vezethetők.
- (2) A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani.
- (3) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.
- (4) A természetes és természetközeli álló- és folyóvizek partjától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása tilos.

### **29.§ Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

- (1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer az önkormányzat gondoskodik.
- (2) A település szervezett hulladékelszállítását az önkormányzatnak, illetve egy általa megbízott, a tevékenységre engedéllyel rendelkező szervezetnek kell végezni.
- (3) A község területén keletkező veszélyes hulladék folyamatos elszállításáról a hulladék tulajdonosának kell gondoskodni. Veszélyes hulladék ideiglenesen csak 1 évig tárolható a keletkezés helyén.
- (4) A településen kommunális és veszélyes hulladék lerakása közterületen tilos. A meglévő illegális lerakókat fel kell számolni és a talaj vagy a talajvíz szennyezettsége esetén szükséges kármentesítést el kell végezni.
- (5) A kármentesítést a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítési terv alapján kell elvégezni.

### **30.§ Zaj és rezgés elleni védelem**

- (1) A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendeletben megállapított zaj- és rezgésvédelmi határértékeket meghaladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja.
- (2) A lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöldsáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik.

### 31.§ Természetvédelem

- (1) A védett vagy természeti területeken új építmény, nyomvonalas létesítmények és berendezések csak a természeti értékek sérelme nélkül helyezhető el.
- (2) A természeti vagy védett területeken meglévő létesítmények csak az értékek károsítását kerülő módon használhatók és tarthatók fenn.
- (3) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítását, annak feltöltését, burkolását meg kell akadályozni.

### 32.§ Zöldfelületek

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elemei:  
elsődleges elemek: zöldterületek (közparkok, játszóterek)- önálló övezetben;  
erdők - önálló övezetben;  
rét-legelő és időszakosan víz borította nádas területek,  
jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek (temető, sportpálya)  
közlekedési területekhez kapcsolódó zöldfelületek (fasorok)  
másodlagos elemei: a lakótelkek fennmaradó növényzettel fedett részei.
- (2) A zöldfelületek védelme céljából a zöldmezős fejlesztésekkel szemben prioritást kell biztosítani a meglévő foghíjak beépítésének, illetve a rossz állapotú épületek rehabilitációjának.
- (3) A területek művelése, a területhasználat kialakítása során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.
- (4) Közterületen, különleges területen új zöldfelület létesítését (a területfelhasználás jellegéből adódóan) kertészeti, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell végezni.
- (5) A belterületen, ahol azt a szabályozási szélesség, és a közművek elhelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását, a közlekedésre igénybe nem vett közterületek fásítását. Az újonnan beépített területeket fásítani kell. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Különös figyelmet kell fordítani a faluközpont fásítására. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényvel kell kiváltani.
- (6) Lakóterületen az előírt zöldfelület minden 100m<sup>2</sup>-e után 1db honos nagy lombot növelő fa ültetendő
- (7) A település zöldfelületi rendszerében a meglévő növényzet állapotát folyamatosan vizsgálni kell. Rehabilitáció keretében az idős, elöregedett fák ifjításáról, eltávolításáról, valamint egy éven belül az eltávolított fák pótlásáról az ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell.
- (8) A legalább 12 méter szabályozási szélességű utcák mellett biztosítani kell fasorok kialakítását. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni.
- (9) Zöldfelületek rehabilitációja favédelmi, kertépítészeti terv vagy szakvélemény alapján, a 21/1970.(VI.21.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően készülhet.



### **33.§ Élővilág védelme**

- (1) Az erdőknek nem minősülő, honos fajokból álló facsoportok megtartásáról és jó karban tartásáról gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.
- (2) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.
- (3) A település zöldfelületének hálózatát alkalmassá kell tenni az ökológiai hálózat funkciójának betöltésére.

## **VII. Fejezet: Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere**

### **34.§ Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása**

- (1) Az érvényes belterületi határ nyomvonalának módosításáról a Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A Szerkezeti Tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.
- (3) A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a területfelhasználásnak megfelelő építés vagy csak ideiglenesen, vagy a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető.

### **35.§ Változtatási tilalom**

- (1) Változtatási tilalom alá esnek a 4. sz. függelékben felsorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt fejlesztési területek, az új építési telkek kialakításáig.

### **36.§ Útépítési és közműépítési hozzájárulás**

- (1) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlanulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlanulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

### **37.§ Településrendezési eszközök használata**

- (1) A településrendezési eszközöket (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) a törvény által megszabott időközökben felülvizsgáltatni kell.
- (2) A távlatban belterületbe vonandó területekre és a külterület beépítésre szánt területeire a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.

- (3) A Településszerkezeti Tervtől eltérő területfelhasználás-igény esetén a Településszerkezeti Tervet módosítani kell.

### **VIII. Fejezet: Záró rendelkezések**

#### **38.§ Záró rendelkezések**

- (1) Ez a rendelet ..... lép hatályba, egyúttal hatályát veszti a ..... számú önkormányzati rendelet.
- (2) Jelen Helyi Építési Szabályzatot a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: .....év.....hó.....nap.

.....  
polgármester

P.H.

.....  
jegyző

# Függelék

## 1. sz. függelék:

### A HÉSZ HÁTTERÉT KÉPEZŐ JOGSZABÁLYOK

#### Általános előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 1995. évi LIII. tv a környezet védelmének általános szabályairól
- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- 132/1993 (IX. 29.) Korm. rendelet a Magyar Geológiai Szolgálatról
- 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról
- 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálatról
- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv.
- 21/1970.(VI.21.) Korm. rendelet a fák védelméről
- 62/1999 (VII. 21.) FVM rendelet
- 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet
- 1993. évi XLVIII. bányászatról szóló törvény

#### Környezet- és természetvédelem

- 1994. évi LV.törvény a termőföldről
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- 1996. évi LIV. Tv. az erdőről és az erdő védelméről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 29/1997. (IV. 30.) FM rendelettel
- 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról
- 193/2001. (X. 19.) Korm. rendelet az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól
- 166/1999. (XI. 19) Korm. rendelet a tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról
- 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM rendelet az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról

#### Levegőtisztaság-védelmi jogszabályok:

- 21/2001. (II. 7.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

#### Zaj- és rezgés elleni védelemmel kapcsolatos jogszabályok:

- 12/1983. (V. 12.) MT rendelet a zaj- és rezgésvédelemről
- 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

#### Vízgazdálkodási, vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés a szennyvízbírságról
- 1995. évi LVII. Törvény a vízgazdálkodásról
- 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékletéről
- 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről
- 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól

- 50/2001 (IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és határértékeinek szabályairól
- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 9/2002 (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól
- 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról
- 10/2000 (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 240/2000.(XII. 23.) Korm. rendelet az érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről

### **Hulladékgazdálkodással kapcsolatos jogszabályok:**

- 98/2001. (VI. 15.) Kormány rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 1995. évi XLII. törvény az egyes helyi közszolgáltatások kötelező igénybevételéről
- 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről
- 241/2000 (XII.23.) Korm. rendelet a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról
- 22/2001. (X. 10.) KöM rendelet a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről
- 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 242/2001 (XII.23.) Korm. rendelet a jegyző hulladékgazdálkodási feladatáról és hatásköréről
- 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről

### **Örökségvédelem**

- 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól
- 2001. évi LXIV. Törvény a kulturális örökség védelméről
- 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról
- 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról

### **Tűz- és katasztrófavédelem**

- 35/1996. (XII.29.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
- 196/1996. (XII.22.) (Felszíni vizek elvezetése katasztrófavédelmi szempontból)
- 7001/2002. (FVÉ 6.) FVM-KöViM (irányelv az ár-és belvízveszély hatásosabb elkerülésére
- 1993. évi CX. Törvény a honvédelemről
- 2/2002. (I.23.) BM rendelet a tűzvédelem és polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról

**Közművek**

- MSZ 7487/2-80
- MSZ 7487/3-80

**Víz**

- 1995. LVII. vízgazdálkodásról szóló törvény
- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör alkalmazásáról
- 38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet a közműves ivóvíz ellátásáról és a közműves szennyvízelvezetéséről

**Csatorna**

- 204/2001. (X.26.) Korm. sz. rendelet a csatornabírságról

**Gáz**

- 1994. évi XLI. Törvény a gázszolgáltatásról

**Elektromosság**

- 1994. évi XLVIII. Törvény a villamos energia termeléséről, szállításáról és szolgáltatásáról

**Hírközlés, távközlés**

- 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet a távközlési építmények engedélyezéséről, szállításáról és szolgáltatásáról
- MSZ 17-033
- MSZ 7487

**Közlekedés**

- 9004/1982. (Közl. Ért. 16.) KPM-IpM sz. e.
- 20/1984 (XII. 21) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről
- 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről, egységes szerkezetben a végrehajtásról szóló 30/1988.(IV.21.) MT sz. rendelette, valamint annak módosításáról szóló 1996.X. tv.
- ÚT 2-1.115:1994 sz. műszaki irányelv
- ÚT 2-1.140:1998 sz. műszaki előírás: Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése
- ÚT 2-1.201:2001 sz. Közutak tervezése útügyi műszaki előírás
- MI 08-0472-82

**Üzemanyag-töltő állomás**

- 11/1994. (III. 25.) IKM rendelet az éghető folyadékok és olvadékok tárolótartályairól
- 6/1993. (V. 12.) IKM rendelet a gázüzemű járművek üzemanyag-ellátó berendezéseiről

## 2. sz. függelék: MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

### I. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK (műemlékek):

Sorsz.	Megnevezés, törzsszám	Cím	Hrsz.
M-1	Prónay kastély Tsz. 6892		4
M-2	Róm. katolikus templom Tsz. 6891		221

### II. MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ TERÜLETEK

#### A Szerkezeti Terven jelölt műemléki környezet besorolású területtel érintett ingatlanok:

A Prónay-kastély körül:

Hrsz: 1; 2/1; 2/2; 3; 5; 6/1; 6/2; 256/1;256/2; 256/3 (út); 257; 258; 259; 260; 261; 262; 263; 264; 265; 267; 268; 269; 270; 271; 272; 273; 274; 276; 277; 278; 279; 280; 281; 282; 283; 284; 285; 286; 287; 288; 289; 290; 291; 292; 293/1; 293/2; 293/3; 294; 295/1; 295/2

A római katolikus templom körül:

Hrsz: 213/1; 213/2; 215; 217; 218 (út); 219; 222; 227; 228

### III. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

#### A település területén jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok:

- külterületen: Hrsz: 04/1-17, 19-33 Ny-i fele; 08; 016; 027 É-i fele; 028; 029/5 ÉNy-i oldal; 029/9-21; 032/1 K-i vége; 038/9 DNY-i fele; 040 ÉNy-i fele; 043 K-i fele; 053 K-i fele; 0559/70-73; 059/107-113; 071; 072/118; 081/9 É-i fele; 083 D-i fele; 084/1 DK-i negyede; 085/3-15 D-i fele; 091/2 É-i fele; 095; 0106 D-i fele; 0111/1 É-i fele; 0113/9 D-i vége; 0113/10 É-i vége; 0113/26 D-i fele; 0122/1-2; 0124/1; 0124/2 É-i fele; 0142 É-i sarka; 0143 K-i fele; 0145; 0146; 0146/3 DK-i fele 0146/9-14; 0153 ÉNy-i fele; 0183/1 DNY-i sarka; 0209; 0246; 0249 Ny-i fele; 0252 ÉNy-i fele; 0253 ÉK-i fele
- belterületen: Hrsz: 4; 27-36; 128 É vége; 256 É része; 271-74; 277; 279-292; 293/1-3; 305 középső része; 382-392; 510 É vége; 512-13; 514 É vége; 602/1-3; 603-610; 632 D része; 675-680

#### **IV. HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK**

**Helyi védelem alá eső, a ...../2004 sz. önk. rendelettel jóváhagyott építmények:**

#### **V. HELYI TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÉDELEM**

**Helyi településszerkezeti védelem területei:**

- A Kossuth Lajos utca mindkét oldalának Galga-patak és a rk. templom (Hrsz:221) közötti szakasza
- A belterületi pincesorok (Petőfi u. – az evangélikus templom alatt; Kossuth L. u. – a római katolikus templom környékén)



### **3. sz. függelék:**

## **TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK**

#### **I. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK:**

- A Nemzeti Ökológiai Hálózat (Településszerkezeti Terven jelölt) területe

#### **II. ORSZÁGOS VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK:**

- A Natura 2000 Hálózat (Településszerkezeti Terven jelölt) területe
- A tervezett Nyugat-Cserhát Tájvédelmi Körzet (Településszerkezeti Terven jelölt) területe

#### **III. TÁJKÉPI ÉRTÉKEK:**

- a Magas-hegy, a János-hegy, a Kis- és Nagy-papucs-hegy

#### **IV. HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK**

**Helyi védelem alá eső, a ...../2004 sz. önk. rendelettel jóváhagyott természeti területek:**

Külterületen (a Településszerkezeti Terven jelölve):

- Ht-1 a Sinkár-patak duzzasztásával kialakított 67ha-s tározó és parti sávja
- Ht-2 a János-hegy alatti homokbánya a 2106-os út déli oldalán (gyurgyalag-fészkelőhely)

Belterületen (a Szabályozási Terven jelölve):

- Ht-3 a János-hegy melletti felhagyott homokbánya (gyurgyalag-fészkelőhely)

#### **V. ERDŐTELEPÍTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK**

Külterületen (a Településszerkezeti Terven jelölve):

- Hrsz: 0157 keleti fele (Óhegyi szőlők);
- Hrsz: 0147 (a Gábor-majortól DK-re);
- Hrsz: 038/3-9 déli fele (a Csővár felé vezető úttól délre);
- Hrsz: 040 (a Sinkár-tározó nyugati partján)

## **4. sz. függelék: VÁLTOZTATÁSI TILALOM ALÁ ESŐ TERÜLETEK**

### **Belterületen:**

Lakóterület – Felszabadulás út: Hrsz: 251; 251/1

Lakóterület – Gesztenyés út: Hrsz: 128; 130-139; 133

Lakóterület – János-hegy: Hrsz: 212

### **Külterületen**

Lakóterület – Kis szőlők: Hrsz: 0179/1; 0179/2; 0180 (1201-1243) 0181; 0182 (1244-1286)

Lakóterület – János-hegy: Hrsz: 0203; 0204; 0205

Üdülőterület – Csibaj-Sinkár-part, az erdőfolttól északra eső rész:

Hrsz: 036/6-116-ig; 036/1; 036/2

Üdülőterület – Csibaj-Sinkár-part, az erdőfolttól délre eső rész:

Hrsz: 032/6; 032/7; 032/8; 032/9; 032/10; 032/11; 032/12; 032/13; 032/14; 032/15; 032/16; 032/17; 032/18;  
032/19; 032/20; 032/21; 032/22; 032/23; 032/24; 032/25; 032/26; 032/27; 032/28; 032/29; 032/30;  
032/31; 032/32; 032/33; 032/34; 032/35; 032/36; 032/37; 032/38; 032/39; 032/40; 032/41; 032/42;  
032/43; 032/44; 032/45; 032/46; 032/47; 032/48; 032/49; 032/50; 032/51; 032/52; 032/53; 032/54;  
032/55; 032/56; 032/57; 032/58; 032/59; 032/60; 032/61; 032/62; 032/63; 032/64; 032/65; 032/66;  
032/67; 032/68; 032/69; 032/70; 032/71; 032/72; 032/74

Üdülőterület – Mocsolya déli rész: Hrsz: 045/4-9 (0451-0559); 046; 047