

**Mány Község Önkormányzatának  
10/2009.(IX. 23.) számú rendelete  
Mány helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Mány Község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdés szerinti feladatkörben, a 16.§ (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7.§.(3) bekezdés szerinti hatáskörben, a törvény 8.§-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével az alábbi rendeletet alkotja és elfogadja a rendelet mellékleteit képező belterületi és külterületi szabályozási tervet.

**I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. §

**A rendelet területi hatálya**

- (1) A jelen rendelet hatálya Mány község közigazgatási területére (központi és egyéb belterületére, valamint külterületére) terjed ki. A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat, kötelezettségeket és előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amely alól az első fokú építési hatóság csak azon a területen és abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyban arra a rendelet feljogosítja.

2. §

**A rendelet alkalmazása**

- (1) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel (T3/a-f, T4) együtt kell alkalmazni.
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló hatályos jogszabályban<sup>1</sup> meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (3) Az építésügyi hatóság az építési engedély-kérelmek elbírálása során vizsgálja azokat a szempontokat, melyeket számára a hatályos jogszabály kötelezően meghatároz.

---

<sup>1</sup> 46/1997.(XII. 29.) sz. KTM rendelet 9.§

- (4) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és/vagy építési övezete a szabályozási terveknek megfelelően megváltozik, telekalakítás és építés csak a megváltozott előírások szerint történhet.
- (5) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (pl. terület-előkészítés, közművesítés) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (6) Épület építése csak olyan építési telken engedélyezhető, amely közútról, vagy erre a célra kialakított, önálló helyrajzi számmal rendelkező közcélú magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető.

### 3. §

#### Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási tervlapokon kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

##### *Kötelező szabályozási elemek:*

- igazgatási határ, belterületi határ, beépítésre szánt terület határa,
- tervezett szabályozási vonal, minimális szabályozási szélesség,
- építési övezet, övezet határa, építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások,
- építési hely határa, építési vonal,
- művi és természeti értékvédelemre vonatkozó határvonalak és beírások,
- védőtávolságok határa,
- beültetési kötelezettségű területek határa.

##### *Irányadó szabályozási elemek:*

- telekhatárok,
  - közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló).
- (2) A kötelező szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.
  - (3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül is megváltoztathatók. Azon szabályozási tervlapok esetében, melyeken *irányadó* telekhatárokhoz igazodó „beültetési kötelezettség” jelölés szerepel, (az oldal- illetve hátsókertben) az a telekhatárok változása esetén a ténylegesen megvalósuló telekhatárokhoz igazítandó, a szabályozási terv módosítása nélkül.
  - (4) A továbbtervezést igénylő területek, területrészek határát a szabályozási tervlapon a „készítendő szabályozási terv határa” jelzésű vonal tünteti fel.

### 4. §

#### A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe *beépítésre szánt* és *beépítésre nem szánt* területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek *általában* a település belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig *általában* a település külterületéhez tartoznak.

- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
- kertvárosias lakóterület (Lke),
  - falusias lakóterület (Lf),
  - hétvégi házas terület (Üh),
  - településközpont vegyes terület (Vt),
  - ipari gazdasági terület (Gip),
  - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
  - különleges terület (K).
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
- közlekedési és közműterület (KÖ),
  - zöldterület (Z),
  - erdőterület (E),
  - mezőgazdasági terület (Mg),
  - vízgazdálkodási terület (V).

## 5. §

### A belterületi határ módosítása

- A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a szabályozási tervlapok alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- A belterületbe kerülő (illetve beépítésre szánt) területek rendeltetését, építési övezeti besorolását a szabályozási tervlapok tartalmazzák, határozzák meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, a részletesebb tervek elkészítésekor és jóváhagyásakor, szakaszosan is végrehajtható.

## II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

### 6. §

#### A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. Mány lakóterületei a
  - kertvárosias lakóterület (horgásztó melletti, tervezett lakóterület), valamint a
  - falusias lakóterület (hagyományos, falusias jellegű beépítésű területek)
 építési övezetbe sorolandók.
- A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterületek telkein a legfeljebb 2 lakásos lakóépületen kívül a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők „főépületként”, az építési övezeti előírások betartásával. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben (egy „főépületben”) kell elhelyezni. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra *átminősíthető*.
- A lakóterületeken belül csak a 31-36. §-okban előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kisüzemi, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan *nem engedélyezhető*.

- (5) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül haszonállattartás nem engedélyezhető.
- (6) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, illetve a szabályozási tervlapon feltüntetett építési vonalak irányadó figyelembe vételével kell meghatározni.
- (7) Oldalhatáron álló beépítésre kijelölt építési övezetekben *kivételesen* ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető, a vonatkozó, hatályos jogszabályban<sup>2</sup> meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.
- (8) 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető.
- (9) Azon építési övezetekben, melyekben „melléképület” építése engedélyezhető, a „melléképület” a „főépület” takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építmény-magasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. „Melléképületet” a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>3</sup> hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy *a hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépületé. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszokként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” igazodóan, *hagyományos szerkezettel és kialakítással*, magastetővel építendőek.
- (10) Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, minimum 30 %-ban áttört kerítés* létesítése engedélyezhető.
- (11) A lakóövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- A lakóövezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
  - A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

## 7. §

### **Kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke1)**

- (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetének területén belül elhelyezhető épületek:
- maximum 4 lakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- Kivételesen elhelyezhető:*
- sportépítmény,
  - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

<sup>2</sup> OTÉK 35-36. §

<sup>3</sup> OTÉK

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kial. telekter.(m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. építm.mag.(m)
<b>Lke1</b>	800	18	25	50	SZ	5,0

SZ: szabadonálló beépítési mód

- (3) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épület-tömegben helyezhető el.
- (4) Az építési övezetekben a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>4</sup> szerinti melléképítmények helyezhetők el, az i), j), k) és l) jelűek kivételével.
- (5) Terepszint alatti építmények elhelyezése a maximális beépíthetőség + 10% mértékéig engedélyezhető.
- (6) Az építési övezetben az épületeket igényesen, tájbaillő módon, kizárólag magastetővel (30-45° közötti hajlásszöggel) szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni.

## 8. §

### Falusias lakóterület építési övezetei (Lf1-Lf3)

- (1) A falusias lakóterület építési övezeteinek területén belül elhelyezhető épületek:
- maximum 2 lakásos (Lf2 jelű építési övezetben a 800 m<sup>2</sup> alatti területű építési telkek esetében 1 lakásos) lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

*Kivételesen elhelyezhető:*

- sportépítmény,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2) A falusias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
<b>Lf1</b>	800	14*	30*	50	O(K)	5,0
<b>Lf2</b>	550**	14**	30**	50	O(K)	5,0
<b>Lf3</b>	800	14	30	50	O(K)	7,5

O: oldalhatáron álló beépítési mód, K: kialakult állapot szerinti beépítés

\*kialakult állapot esetén a beépíthető minimális telekszélesség: 10 m. Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 1500 m<sup>2</sup>-es teleknagysáig 30 %, 1500 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál 450 m<sup>2</sup> + az 1500 m<sup>2</sup> feletti telekterület 15 %-a, de maximum 1000 m<sup>2</sup>.

\*\* kialakult állapot esetén a beépíthető minimális teleknagyság 300 m<sup>2</sup>, min. telekszélesség: 10 m. Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 3-800 m<sup>2</sup>-es teleknagyság esetében 30 %, 800-1500 m<sup>2</sup> közötti teleknagyságnál 240 m<sup>2</sup> + a 800 m<sup>2</sup> feletti telekterület 25 %-a, 1500 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál 415 m<sup>2</sup> + az 1500 m<sup>2</sup> feletti telekterület 10 %-a, de maximum 600 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> OTÉK 1. sz. melléklete

- (3) Az Lf1 jelű építési övezet telkein a beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t, az Lf2 jelű építési övezet esetében a 30 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható). Ezen korlátozás az Lf3 jelű építési övezetre nem vonatkozik.
- (4) Az építési övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkciót egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (5) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, vagy a hátsókertben, a fő épülettömeg takarásában is engedélyezhető.
- (6) Az Lf1 és Lf3jelű építési övezetekben a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>5</sup> szerinti melléképítmények helyezhetők el. Az Lf2 jelű építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem létesíthető. "Melléképület" (garázs, háztartással kapcsolatos épület /nyárikonyha, tárolók, stb./, 50 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb barkács-műhely) létesítése engedélyezhető.
- (7) Terepszint alatti építmények elhelyezése a maximális beépíthetőség + 10% mértékéig engedélyezhető.
- (8) Az építési övezetekben az épületeket igényesen, tájbaillő módon, kizárólag magastetővel (30-45° közötti hajlásszöggel) szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni.
- (9) A Szent István utcában az utca alá nyúló meglévő pincék statikai vizsgálatáról, szükség esetén megerősítéséről (esetleg tömedékeléséről) gondoskodni kell. **Közterület alá nyúló új pincék létesítése nem engedélyezhető.**
- (10) A Kossuth Lajos utca és a Táncsics Mihály utca azon telkeinél, melyeken meredek (leszakadás-veszélyes) partfal húzódik, a partfal megerősítéséről (támfalépítésről) gondoskodni kell. Ezen telkek esetében - mivel a partfal a beépíthető telekterület nagyságát korlátozza - a partfal megerősítése után a rézsú (támfal) alján a telkeken keresztirányú melléképületek építése (a szomszédos telekhatártól számított 4 m-es oldalkert elhagyásával) engedélyezhető.

## 9. §

### Hétfélig házas terület (üdülőterület) építési övezete (Üh)

- (1) A hétfélig házas terület építési övezetének területén belül elhelyezhető épületek:
- 1 üdülőegységes üdülőépület,
  - az üdülési funkcióhoz kapcsolódó melléképület.
- Kivételesen elhelyezhető:*
- sportépítmény,
  - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A hétfélig házas terület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Üh	800	14	15*	60	SZ	4,5

SZ: szabadon álló beépítési mód

\* maximum 300 m<sup>2</sup>

<sup>5</sup> OTÉK 1. sz. melléklete

- (3) Az Üh jelű építési övezet telkein a beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- (4) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkciót egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (5) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, vagy a hátsókertben, a fő épülettömeg takarásában is engedélyezhető.
- (6) Az építési övezetben a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>6</sup> szerinti melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, háztartási célú kemence elhelyezése engedélyezhető.
- (7) Terepszint alatti építmények elhelyezése a maximális beépíthetőség + 10% mértékéig engedélyezhető.
- (8) Az építési övezetben az épületeket igényesen, tájbaillő módon, kizárólag magastetővel (30-45° közötti hajlásszöggel) szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni.

#### 10. §

#### Településközpont vegyes terület (Vt1)

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 6 lakásos lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>7</sup> figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény, a (12) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél.(m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. ép. mag. (m)
Vt1	300*	14*	60*	30*	K	7,5*

K: kialakult beépítési mód \*lásd a (6)-(7), valamint (9) és (16) bekezdésekben foglaltak szerint

- (3) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan *nem engedélyezhető*.
- (4) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül haszonállattartás nem engedélyezhető.
- (5) A telkeken belüli vízvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad. Az építési övezetben csak igényes kialakítású, magastetős épület építhető.
- (6) A (2) bek. szerinti Vt1 építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 14 m. Telekmegosztás esetén ennél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű telkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.

<sup>6</sup> OTÉK 1. sz. melléklete

<sup>7</sup> OTÉK 31.§ (2) bekezdése

- (7) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség: 3-800 m<sup>2</sup>-es teleknagyság esetében **60 %**, 800-1500 m<sup>2</sup> közötti teleknagyságnál **480 m<sup>2</sup> + a 800 m<sup>2</sup> feletti telekterület 40 %-a**, 1500 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál **760 m<sup>2</sup> + az 1500 m<sup>2</sup> feletti telekterület 15 %-a**.
- (8) Az építési övezet telkein „melléképület” a „főépület” takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb homlokzatmagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. „Melléképületet” a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>8</sup> hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy *a hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépület bruttó alapterületének 50 %-a. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendők.
- (9) Terepszint alatti építmények elhelyezése a maximális beépíthetőség + 10% mértékéig engedélyezhető.
- (10) A megengedhető legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Az épületeket a közterület (közút) felől a kialakult állapothoz igazodó (a szomszédos épületek átlagát figyelembe vevő) előkerttel, a kialakult állapotnak megfelelő (jellemzően oldalhatáron álló) beépítési móddal kell elhelyezni. Az oldal- illetve hátsókert minimális mérete a vonatkozó, hatályos jogszabály szerinti, illetve a (6) bekezdés szerinti esetben csökkentett érték.
- (11) A forgalmi és gyűjtőutak mentén az előkertben 25,0 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb alapterületű, max. 3,50 m-es építménymagasságú, lehetőleg a „főépülettel” egybeépített, azzal építészeti összhangban kialakított árusító épület elhelyezhető.
- (12) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- (13) Az építési övezetben az épületeket igényesen, környezetükhöz illeszkedve, kizárólag magastetővel (30-45° közötti hajlásszöggel) szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni.
- (14) Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, legalább 30 %-ban áttört kerítés* létesítése engedélyezhető.
- (15) Az intézményekhez a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>9</sup> szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- (16) Az építési övezet egyes telkein lakótelek esetében legalább a telek területének **50 %-át**, intézmény telke esetében minimum **30 %-át** zöldfelületként kell kialakítani. Az intézmények telkének legalább 20 %-át kertszerűen (parkosítva) kell kialakítani; továbbá a beépített és burkolt felületek aránya nem lehet több, mint a telek területének 75 %-a.
- (17) A településközpont vegyes területeken létesítmények a lakóterületre vonatkozó környezeti feltételek (31-36. §-ok) biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők.

---

<sup>8</sup> OTÉK

<sup>9</sup> OTÉK 42. §-a

## 11. §

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz1)**

- (1) Az építési övezetben elsősorban nem jelentős zavaró hatású (a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó kibocsátású, nem nagy szállítási igényű, nem zajos és bűzös, porszennyeződést nem okozó) gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az építési övezetben elhelyezhetők még: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportlétesítmény is. Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető még a vonatkozó, hatályos jogszabályban<sup>10</sup> előírtak figyelembe vételével egyéb közösségi szórakoztató épület is. Terepszint alatti építmények az építési övezetben elhelyezhetők, talajmechanikai szakvélemény alapján, legfeljebb a beépítettség 35%-áig.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetének előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
<b>Gksz1</b>	1500	30	35	40	SZ	12,0*

SZ: szabadon álló beépítési mód

\*technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépíthető alapterület 50 %-ában el lehet térni

- (3) Az építési övezeten belül a melléképítmények közül a vonatkozó, hatályos jogszabályban<sup>11</sup> felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az építési övezeten belül a tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállóan, a szabályozási tervlap szerinti építési határvonal által bezárt területen belül kell elhelyezni.
- (5) A kialakítandó telephelyek számára a vonatkozó, hatályos jogszabályban előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (6) Zöldfelületek kialakítására az építési övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, ezen belül legalább 20 % parkosítandó,
  - a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
  - a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő,
  - a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő,
  - az építési övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal-, a hátsó- és előkertben a szabályozási terven jelölt mélységig, de általában 5 m mélységben többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő,

<sup>10</sup> OTÉK 31.§ (2) bekezdése

<sup>11</sup> OTÉK 1.sz. mellékletének 54. bekezdése

- f) növénytelepítés során legalább 75 % arányban a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók, a telekhatár menti növényzet kialakításakor tájképvédelmi okokból kizárólag honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók,
- g) helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
- ga) a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;
- gb) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi aránynak, a zöldfelületek kialakításának (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartásának, különösen
- gc) a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagyságára,
- gd) a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedésére és a növényállomány jellegére (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyeptb.);
- h) intenzív fenntartás esetén ennek módja biztosított legyen az ehhez szükséges műszaki megoldásokkal (pl.: alkalmazott öntöző rendszer). A kertépítészeti tervnek kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, és az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia,
- i) telkek megosztása esetén az a)-h) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (7) Az építési övezetben létesítmények a vonatkozó környezeti feltételek (31-36. §-ok) biztosítása esetén engedélyezhetők, illetve üzemeltethetők.

## 12. §

### Ipari gazdasági terület, egyéb ipari terület (Gip1)

- (1) Az építési övezet elsősorban *ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények* (a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>12</sup> szerint), és az ezek működtetéséhez szükséges funkciójú építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül *kivételesen* a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is kialakíthatók, elhelyezhetők továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (2) Az ipari gazdasági terület, egyéb ipari terület építési övezetének előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
<b>Gip1</b>	2000	30	50	25	SZ	16,0*

SZ: szabadon álló beépítési mód

\*technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el -, illetve építészeti hangsúlyképzés esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépíthető alapterület 20 %-ában el lehet térni

<sup>12</sup> OTÉK 20.§ (4) bekezdés

- (3) A tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállóan, a szabályozási terv szerinti építési határvonal által bezárt területen belül kell elhelyezni. A maximális építménymagasság 16,0 m lehet. Technológiai kényszer, illetve építészeti hangsúlyképzés esetén - kivételként - ettől a beépíthető alapterület 20 %-ában eltérés engedélyezhető, az illetékes önkormányzati bizottság előzetes egyetértésével.
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettsége 50 % lehet. A területen terepszint alatti építmények elhelyezése maximum 50 % mértékig engedélyezhető.
- (5) Minden új létesítmény építésekor a vonatkozó, hatályos jogszabály szerinti parkolóhelyeket és rakodóhelyeket kell megépíteni telken belül. A nem fedett parkolókat fásítani kell, a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>13</sup> előírása szerint.
- (6) A tervezett épületek, építmények igényes építészeti kialakítására (különösen az M.1. autópálya felőli részen) ügyelni kell.
- (7) Az építési övezetben létesítmények a vonatkozó környezeti feltételek (31-36. §-ok) biztosítása esetén engedélyezhetők, illetve üzemeltethetők.

### 13. §

#### Különleges terület

- (1) A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:
  - a) Kt: temető területe
  - b) Ks: sportterület
  - c) Kr: rekreációs, idegenforgalmi terület
  - d) Keü: egészségügyi, szociális létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
  - e) Kb: külszíni bányaterület
- (2) A különleges építési övezetekre vonatkozó részletes előírások az alábbiak:

építési övezet jele	a beépítés módja	legkisebb beépíthető telekterület(m <sup>2</sup> )	legkisebb beépíthető telekszélesség(m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	legnagyobb építménymag.(m)
<b>Kt</b>	SZ	K	K	10	40	5,5
<b>Ks</b>	SZ	K	K	15	50	7,5
<b>Kr</b>	SZ	10 000 (1ha)	100	15	60	7,5
<b>Keü</b>	SZ	5000	30	30	50	7,5
<b>Kb</b>	SZ	K	K	*	40	**

SZ: szabadon álló

K: kialakult, tovább nem osztható, csak összevonható

\* bányatelkenként maximum 300 m<sup>2</sup>

\*\* technológiától függő érték

### 14. §

#### Temető területe (Kt)

- (1) A temető területén ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.

<sup>13</sup> OTÉK 42 § (7) bekezdés

- (2) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- A temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényesáv (fasor alatta cserjesávval) telepítendő.
  - A temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa rossz egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
  - A temető területén 150 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 db nagy lombkoronájú fa kell telepítendő.

#### 15. §

#### **Sportterület (Ks)**

- A sportterület a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.
- Az építési övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
  - sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda
  - sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
  - pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.),
  - a terület fenntartásához szükséges épület,
  - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.
- Az építési övezetben az építési hely határvonalai:
  - építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 10 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 10 m-re,
  - építési határvonal a hátsó kertben: a telekhatártól 15 m-re húzódik.
- Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át két- (gyep- és cserjeszint együttesen), vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
  - a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
  - a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyeppráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

#### 16. §

#### **Rekreációs, idegenforgalmi terület (Kr)**

- A rekreációs terület a pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló terület.
- Az építési övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
  - vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - oktatási, szociális épület,
  - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - sportépítmény,
  - a terület fenntartásához szükséges épület.

- (3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 10 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 10 m-re,
  - építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 15 m-re húzódik.
- (4) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
  - a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyeppráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- (5) Az építési övezetben kizárólag tájba illő, áttört kialakítású kerítés létesíthető. Tömör kerítés az övezetben nem alakítható ki.

## 17. §

### **Egészségügyi, szociális létesítmények elhelyezésére szolgáló terület (Keü)**

- (1) Az egészségügyi, szociális létesítmények elhelyezésére szolgáló területen belül első-sorban ilyen funkciójú épületek, épület-együttesek (pl. idősek otthona, magánklinika) helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- egészségügyi, szálláshely szolgáltató épület,
  - oktatási, szociális épület,
  - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - sportépítmény,
  - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 5 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 7,5 m-re,
  - építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 10 m-re húzódik.
- (4) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.

- c) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepprácscsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- (5) Az építési övezetben kizárólag tájba illő, áttört kialakítású kerítés létesíthető. Tömör kerítés az övezetben nem alakítható ki.

#### 18. §

#### **Külszíni bányaterület (Kb)**

- (1) A Mány-Strázsahegy (Mány I. és Zsámbék II.) murvabányák külterület-szabályozási tervlapon lehatárolt bányatelkei „**Külszíni bányaterület (Kb)**” övezetbe tartoznak. Az övezetben csak a bányaműveléshez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el, a környezet (elsősorban a talaj- és a felszínalatti vizek) szennyezése nélkül.
- (2) Ásványi nyersanyag kitermelése, bányanyitás, bányászati építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag bányakapitánysági határozattal megállapított bányatelek határon belül, jóváhagyott műszaki üzemi terv alapján engedélyezhető.
- (3) A bányászati létesítmények kialakításához és üzembe helyezéséhez a bányafelügyelet engedélyre van szükség.
- (4) A (2) bekezdésben meghatározott épületek, építmények alapterülete bányatelkenként a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (5) A bányavállalkozónak a művelés során a környezetbe illesztésről, valamint a humusz védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (6) A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájba illesztése, illetve a terület újrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. (A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.)
- (7) A tájba illesztés elősegítése miatt a növénykiültetési terv készítése során a térségben honos fajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.
- (8) Az övezet körül a 38.§. (1) bekezdése szerinti építési korlátozás előírásait be kell tartani.

### **III. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI**

#### 19. §

#### **Közlekedési területek (KÖu) és létesítmények**

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét, és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (2) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

- (3) Az országos utak külterületi szakaszai mentén védőtávolság van érvényben. A védőtávolságon belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet. Az M1 autópálya, és az 1.sz. főút mentén a védőtávolság értéke a tengelytől mért 100-100 méter, az 1104, 1105, 8101j. összekötő utak mentén a védőtávolság értéke a tengelytől mért 50-50 m.
- (4) A Budapest-Hegyeshalom vasútvonal mentén a szélső vágánytól mért 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.
- (5) A közúti közlekedési területek közül a szabályozási tervlapokon a **KÖu** jellel megkülönböztetett terület az országos utak területe.
- (6) A terület közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- M1 autópálya: K.I.B.
  - 1sz. főút: K.III.B., B.III. a-B.
  - 1104 sz. út: K.V.B., B.V. b-C
  - 1105 sz. út: K.V.B., B.V. b-C
  - 8101 sz. út: K.V.B., B.V. b-C
  - 11041 sz. út: K.VI.B., B.V. b-C
  - 93003 sz. út: K.VI.B., B.V. b-C
  - helyi gyűjtőutak: B.V. c-D
  - kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
  - helyi külterületi utak: K.VIII.B.
  - önálló kerékpárutak: K.IX., B.IX.
  - önálló gyalogutak: K.X., B.X.
- (7) A terület önkormányzati úthálózatán belül helyi gyűjtőúti szerepet tölt be a Rákóczi út.
- (8) A közforgalom számára megnyitott magánutak kialakítását telekalakítási, és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. A közforgalmú magánutat a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.
- (9) A vegyes használatú burkolatokat, és a meglévő, vagy tervezett közterületek térkialakítását építész, kertépítész, közmű, és közlekedéstervezők közreműködésével készült terv alapján kell megvalósítani.
- (10) A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől 6-6 méterre, kerítés 4-4 méterre helyezhető el.
- (11) Az építési, használatbavételi engedélyeztetés során helyszínrajzzal és számítással is igazolni kell, hogy az egyéb jogszabályokban meghatározottak szerint teljes körűen megoldott a parkolás, rakodás.
- (12) A 023 hrsz.-ú és 034 hrsz.-ú tervezési területek belső útjai a K.VIII.B tervezési osztályba tartoznak. A tervezési területek feltárását biztosító útcsatlakozások kialakítása a közútkezelővel egyeztetett engedélyezési terv alapján történhet.
- (13) A 023 hrsz.-ú tervezési terület M1 autópálya menti részén szervizút, parkoló min. 80 m-re, beépítés min. 100 m-re lehet az autópálya tengelyétől.
- (14) A 034 hrsz.-ú tervezési terület 1.sz. főút menti részén kerítés min. 30 m-re, beépítés min. 50 m-re lehet a főút tengelyétől.

## 20. §

**Zöldterületek, zöldfelületek**

- (1) Zöldterület a szabályozási terven "Z" szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	kialakítható/beépíthető telek legkisebb telek-szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Z	K/-	K/-	SZ	2	-

SZ: szabadonálló K: kialakult állapot

- (3) A Z övezetben kizárólag :
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, pergola stb.),
  - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.)
- 2%-os beépítettséggel alakíthatók ki – kivéve a Sajgó-patak 50 m-es védőtávolságát, ahol építmények nem helyezhetők el.
- (4) Az övezetben új zöldterületek kialakítása (pl. játszótér kialakítása a Vajda János utcában, vagy a patakparton), ill. meglévő zöldterületek **átépítése** csak **kertészeti kiviteli terv alapján történhet**. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), favédelmi tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.
- (5) Új utak legalább egyoldali zöldsávval, illetve fasorral alakítandók ki.
- (6) Az intézmények és gazdasági termelő-szolgáltató létesítmények használatbavételi engedélye csak a járulékos építési munkák, tereprendezés, kertészeti kialakítás, előírt védőfásítások stb. egyidejű megléte esetén adható ki.
- (7) A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében:
- a) A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzs-átmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.
  - b) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét az építési hatóság meghatározhatja.
- (8) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>14</sup> előírásainak betartásával lehet.
- (9) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

<sup>14</sup> 1991.XX. törvénnyel módosított, 21/1970. (VI.21.) Korm.sz. rendelet

- (10) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- (11) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.
- (12) A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről - általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

## 21. §

**Erdőterület (E)**

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és rendeltetésük, valamint az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- Ev-1: védett rendeltetésű
  - Ev-2: védelmi rendeltetésű és
  - Eg: gazdasági erdő.
- (2) Az erdő övezetek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető min. teleknagyság (m <sup>2</sup> )	max. beépítési %	beépítés módja	max. építmény magasság (m)
<b>EV-1</b>	-	-	-	-
<b>EV-2</b>	-	-	-	-
<b>EG</b>	100 000 (10 ha) max. 300 m <sup>2</sup>	0,5	SZ	4,5

SZ: szabadon álló

- (3) Védett és védelmi rendeltetésű erdőterületeken (Ev-1, Ev-2) 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. Védett és védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (4) Védett rendeltetésű erdőterületek (Ev-1) övezetbe az országos ökológiai hálózat, a természetvédelemről szóló törvény szerint természeti területeken, az európai jelentőségű élőhelyek ú.n. NATURA 2000 területek, továbbá a patakok menti 50-50m-es sávokon belül található erdőterületek tartoznak. Védett rendeltetésű erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Védett rendeltetésű erdőterületeken lehetőség szerint természetközeli erdőművelés (szálaló vágás, őshonos fafajokkal történő erdőtelepítés, erdőfelújítás), ill. a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatandó. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (5) A gazdasági rendeltetésű erdőterületeken (Eg) a (3) bekezdésben meghatározott építményeken kívül az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul. A tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.

- (6) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel, 35°-45°közötti szimmetrikus tető hajlásszöggel létesíthetők.
- (7) Az erdőterületeken kizárólag vadvédelmi kerítés létesíthető szakmailag kellően megindokolt esetekben. Tömör kerítés az erdő övezetekben nem alakítható ki.
- (8) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.
- (9) A természeti területként nyilvántartott és/vagy az ökológiai hálózat részét képező erdőterületeken a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megővése biztosítandó, természetközeli erdőművelés (szálasó vágás, őshonos fafajokkal történő erdőfelújítás), ill. a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatandó.
- (10) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (11) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételenek minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság és a természetvédelmi hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

## 22. §

### **Mezőgazdasági terület**

- (1) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint:
  - a) kertes és
  - b) általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
  - a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
  - b) önálló reklámhordozók, hirdető berendezések, nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el,
  - c) vízfolyások mentén 50-50m-es sávban, állóvizek mentén 100 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyepek művelésű területhasználat megőrizendő,
  - d) mezőgazdasági rendeltetésű területeken -különösen a védendő tájhasználatú területeken- ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását, környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatására kell törekedni,
  - e) mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése védendő tájhasználatú övezetben és a belterülettől 1000 m-en belüli távolságban nem engedélyezhető,
  - f) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható,
  - g) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők,
  - h) állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet,

- i) kerítés csak sövényvel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető, tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.
- (3) Szélerőművek és azok kapcsolódó elektromos berendezései kizárólag az Má-3 övezetbe sorolt területek országos, vagy helyi természetvédelmi védettség, természeti terület, Natura 2000 terület besorolás alatt nem álló területeken helyezhetők el.

## 23. §

**Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

- (1) A kertes mezőgazdasági területbe a szabályozási terven „Mk” jellel jelölt területek tartoznak.
- (2) A kertes mezőgazdasági övezet részletes előírásai az alábbiak

Övezeti jel	Épület-típus	Beépíthető min. telek	Beép. telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítési %	Építmény-magasság
Mk	G: szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág esetén	800m <sup>2</sup>	12m	SZ	3%*	3,5m
	G: gyep**, szántó**, nádas művelési ág esetén	1.500m <sup>2</sup>	12m	SZ	3%*	3,5m

SZ: szabadon álló

G: gazdasági épület

\* Lásd még az (3) bekezdést!

\*\* Kialakult beépítésű terület esetében a beépíthető min. telekterület itt is 800 m<sup>2</sup> !

- (3) Az övezetben kizárólag a növénytermesztéshez, szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el. Az övezetben egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. 50 m<sup>2</sup> -nél nagyobb alapterületű épület abban az esetben helyezhető el, ha a szükséges tűzvíz biztosítása az illetékes hatóság által engedélyezett módon történik. A gazdasági épület egy max. nettó 20 m<sup>2</sup>-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magába foglalhat.
- (4) Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek nem építhetők be, az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken álló, az e rendelet hatálybalépése előtt jogerős építési engedély alapján létesített épületek felújíthatók, az alapterület bővítése nélkül átépíthetők, azonban nem bővíthetők.
- (5) Különálló árnyékszék nem létesíthető.
- (6) Épület, építmény feltöltésen nem helyezhető el.
- (7) Az övezetben növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető.
- (8) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- az épületek közötti legkisebb tűztávolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani,
  - az úttengelytől számított 6-6 m-en belül új épületek nem alakíthatók ki.
  - az épületek elhelyezésekor 6 m mély előkert és 3 m széles oldalkert biztosítandó.
- (9) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- az épületek maximális szélessége 12 m lehet.
  - a maximális tető-hajlásszög 45°.
- (10) A kertes mezőgazdasági területen állattartó gazdasági épület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító, állattartó telep nem helyezhetők el.

## 24. §

**Általános mezőgazdasági terület (Má)**

- (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet
  - Má-GY-1 és Má-GY-2: elsődlegesen gyümölcsös használatú mezőgazdasági övezetek
  - Má-3: hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Épület-típus	Beépíthető min. telek	Beép. telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítési %	Építmény-magasság
Má-1		-	-		-	-
Má-GY-1	G	10.000m <sup>2</sup> (1ha)	50m	SZ	2%	5,5m
Má-GY-2	G, L	3000m <sup>2</sup>	16m	SZ	3%	5,5m
Má-3	G	30.000m <sup>2</sup> (3ha)	50m	SZ	1%	5,5m
	T	100.000m <sup>2</sup> (10ha)	50m	SZ	1%	5,5m

SZ: szabadon álló

G: gazdasági épület

T: tanyagazdaság lakóépülettel

L: lakóépület

- (3) Az Má-1 Má-GY-1 és Má-3 övezetekben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 15 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
  - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.
  - Az építési helyre vonatkozó előírás szélrómúvek elhelyezésére nem vonatkozik.
- (4) Az Má-GY-2 övezetekben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re,
  - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

## 25. §

**Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet**

- (1) A védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetbe (Má-1) az országos ökológiai hálózat, a természetvédelemről szóló törvény szerint természeti területeken, az európai jelentőségű élőhelyek ún. NATURA 2000 területek - egyes tájképi jelentőségű gyümölcsös területek kivételével -, továbbá a patakok menti 50-50 m-es sávokon belül található tájképi, természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetben - kivéve a mélyfekvésű, nádas művelési ágú területeket - kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetők el a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel. Lakóépületek az övezetben nem alakíthatók ki.

- (3) Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (4) Az övezetben a gyepterületek, nádasok, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
- (5) Az övezetben a "Külterületi szabályozási terv"-en feltüntetett területeken környezet- és természetvédelmi szempontból (felszíni- és felszín alatti vizek védelmi, természeti- és táji értékek védelme) a gyep (rét, legelő) és a nádas, továbbá a vízállásos terület művelési ágak fenttartása kötelező, más művelési ágakba nem sorolhatók át
- (6) Az övezet teljes területén átjáró állomás nem helyezhető el, energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el.
- (7) Az övezetben a gyep művelési ág megváltoztatása, ill. műszaki infrastruktúrahálózat és építményeinek elhelyezése (közút és közút építése) a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (8) Az övezet területén lehetőség szerint extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatandó.

## 26. §

### **Gyümölcsös használatú mezőgazdasági övezet**

- (1) A gyümölcsös használatú mezőgazdasági övezetekben (Má-GY) az elsődlegesen gyümölcsös hasznosítású övezetbe a közigazgatási terület hagyományos, tájhasználatot és tájképet gazdagító elemének tradicionálisan gyümölcstermesztésre hasznosított térsége tartozik.
- (2) A gyümölcsös használatú mezőgazdasági övezetben (Má-GY) gyümölcsös művelési ág megtartandó.
- (3) Az Má-GY-1 övezet területén kialakítható legkisebb telek nagysága 3.000 m<sup>2</sup>, szélessége 50 m, az Má-GY-2 övezet kialakítható legkisebb telek nagysága 3.000 m<sup>2</sup>, szélessége 16 m,.
- (4) Az Má-GY övezetekben a gyümölcstermeléshez kapcsolódó gazdasági épületek helyezhetők el. A gazdasági épület egy max. 20 m<sup>2</sup>-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magába foglalhat. Az övezetben gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 80 %-a gyümölcsműveléssel hasznosított.
- (5) Az Má-GY-2 jelű övezetben gyümölcsös művelési ág esetén 3.000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6.000 m<sup>2</sup> telekterület felett, a 29.§. (5) bekezdésében előírt közművesítettség biztosítása esetén helyezhető el lakóépület. A lakóépület alapterülete a beépítettség felét, 1,5%-ot nem haladhatja meg, de - a tájkarakter megőrzése érdekében - legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
- (6) Az övezetek teljes területén átjáró állomás nem helyezhető el, energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el.

## 27. §

**Hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet**

- (1) A hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezetbe (Má-3) az előző övezetekbe nem tartozó mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) A hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezetben (Má-3) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá - amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi - lakófunkciót is szolgáló épület helyezhető el. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
- (3) Az övezetben a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakítandók ki.
- (4) Az övezetben az épületek maximális szélessége 20 m lehet.
- (5) A hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezetben több telekből álló birtoktest kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (1%) a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem korlátozza, ill. veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető. A birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg.
- (6) A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényesáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- (8) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek a vonatkozó jogszabályok előírásain túlmenően kertépítészeti tervet<sup>15</sup> is tartalmaznia kell. A Kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.
- (9) Tanyagazdaság épületei, építményei és a hozzájuk tartozó udvar, szérűskert számára a teleken belül területet kell elkülöníteni, amely nagysága nem haladhatja meg a 6000 m<sup>2</sup>-t. Tanyagazdaság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§.-ban felsorolt feltételek biztosíthatók. A tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet. Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésekor min. 10-10 m elő-, ill. hátsókertet és min. 5 m oldalkertet kell biztosítani.

## 28. §

**Vízgazdálkodási terület (V-1 – V-3)**

- (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, az állóvizek medre és parti sávja, valamint a vízműterületek tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
  - a) állóvizek medre és partja (V-1),
  - b) vízfolyások medre és partja (V-2)
  - c) vízműterület (V-3).

<sup>15</sup> 45/1997. (XII.29.) KTM rend. 5.§. 9. pontja szerint

- (3) A vízfolyások (a Sajgó-patak és a Köves-patak) és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (4) A vízgazdálkodási területek hasznosítása a vonatkozó vízügyi és természetvédelmi jogszabályoknak megfelelően, a vízügyi és természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételek szerint történhet.
- (5) A vízgazdálkodási övezetekben kizárólag a vízügyi és természetvédelmi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el.
- (6) A felszíni vizek mentén partrendezési munkálatok kizárólag a vízkezelő létesítési engedélye alapján végezhetők.

#### IV. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

##### 29. §

##### **Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai**

- (1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.
- (2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>16</sup> előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezhetőségének feltételeit a vonatkozó, hatályos jogszabály és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (4) Építésügyi hatósági engedély az alábbiak szerint adható ki:
  - a) a jelen rendeletnek és a szabályozási tervnek megfelelően,
  - b) már jóváhagyott, érvényben maradó részletes szabályozási tervek által érintett területen a terveknek megfelelően,
  - c) további szabályozást igénylő területen a tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a kialakult állapotnak, illetve a jelenlegi földhivatali besorolásnak megfelelően a megszerzendő elvi építési engedély szerint.
- (5) Határidő nélkül, visszavonásig az építés a következő területeken nem megengedett:
  - a) a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül,
  - b) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint,
  - c) helyi védettségű természetvédelmi területeken (védendő tájhasználatú övezet).
- (6) A továbbtervezésre kijelölt területeken építményt létesíteni a szabályozási tervek jóváhagyása után szabad.

---

<sup>16</sup> OTÉK

- (7) A település területén a jogszabályokban meghatározottakon túl a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:
- a teljes közigazgatási területen közterületen, illetve a közterületről látható épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta (1 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű) reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése, valamint elrendelhető a meglévők felülvizsgálata (ennek elrendelésére a képviselőtestület jogosult);
  - közterületen lévő közműoszlopokon reklámhordozók elhelyezése tilos.

## 30. §

**Közműellátás, közműlétesítmények****Általános előírások**

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag a vonatkozó, hatályos jogszabályok előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a és hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új építési engedély csak akkor adható, funkció váltás csak akkor engedélyezhető, ha a vonatkozó, hatályos jogszabályban<sup>17</sup> rögzített közművesítettség mértéke szerint: a beépítésre szánt területek valamennyi (lakó-, vegyes-, üdülő-, gazdasági- és különleges-) építési övezetében a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak az új fejlesztési területeken lehet, ahol a beépítéssel párhuzamosan építhető ki a közműellátás, ezeken a területeken az egyes épületek használatba vételi engedélyének feltételül kell rögzíteni a teljes közműellátás rendelkezésre állását.
- (5) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha jelen §. (7) bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a (9), a felszíni vízrendezés a (15) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.

---

<sup>17</sup> OTÉK 8.§-ban

### Vízellátás

- (6) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna üzembehelyezését követően lehet.
- (7) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás biztosítható.
- (8) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.

### Vízvezetés

- (9) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- A település talaj és talajvíz védelme érdekében a kezeletlen, nyers szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető. A termőterületen hígrágya, szennyvíz, szennyvíziszap, illetve komposzt elhelyezése a talajvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.
  - A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvíz-rákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett már beépített telkeket a közcsatornára való rákötésre egy éven belül kötelezni kell.
  - A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a település szennyvíz közhálózatára, vagy saját gyűjtőhálózatra történő rácsatlakozásának megoldása esetén, az összegyűjtött szennyvíz tisztítótelepre történő szállításának biztosításával adható.
  - A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan – ellenőrzötten - zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védő-

távolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. *(amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m<sup>3</sup>-t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsontra csatlakozást, különben építési engedély nem adható!)*

- (10) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (11) Egyedi tisztítótelep létesítése esetén a szennyvíztisztítási technológiát úgy kell megválasztani, hogy a befogadóra vonatkozó előírásokat teljesítse, továbbá a telep védőtávolság igénye telken belül legyen biztosított.
- (12) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- (13) A patakok, tavak partélétől 6-6 m, az önkormányzati kezelésében lévő egyéb állandó, illetve időszakos vízfolyás partéleitől 3-3 m, a nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.
- (14) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (15) A település hosszú távú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére, a készítendő csapadékvíz elvezetési tanulmánytervben rögzített lehatárolásnak megfelelően:
  - a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni. (Ettől eltérni csak a szakági tanulmánytervben kijelölt helyen lehet.)
  - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területen belül, ahol ezt a szakági tanulmányterv kijelölte, a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt a hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (16) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (17) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportározó létesítésének megvalósítását követően adható csak ki a használatba vételi engedély.)

- (18)20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. „Zöld” parkoló létesítése tilos!
- (19)A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy áteresztő létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve!). Az áteresztő szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsik behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsik behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és max 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. A talajminőség függvényében 1-3 %-ot meghaladó lejtésű árkokat csak teljes szelvényében burkolt árkokként szabad kialakítani a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen kialakítandó árkok csak lépcsőzéssel alakítható ki.
- (20)Nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében sem.

### **Villamosenergia ellátás**

- (21)Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen **új** (közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni **csak földkábeles elhelyezéssel** szabad. A szilárd burkolattal rendelkező utak soron következő rekonstrukciója, illetve burkolatlan utak szilárd burkolatának kiépítésekor kell a meglévő, föld feletti vezetékét föld alá helyezni az útépités kapcsolt beruházásaként.
- (22)Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése ideiglenesen fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (23)Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (24)Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

### **Földgázellátás**

- (25)Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (26)Földgázvezeték telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

### Hírközlés

- (27) Településszertéikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékot közös oszlopsoron kell vezetni.
- (28) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékot, légkábel és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékot, légkábelokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (29) Közszolgálati, iparági hírközlési antennákat, létesítményeket csak az Önkormányzattal történő egyeztetéssel helyezhető el.

### Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek

#### 31. §

#### A levegő védelme

- (1) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket<sup>18</sup> teljesíteni tudja.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>19</sup> kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú területet (különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (természeti terület, ökológiai hálózat területe) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülésház, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el.
- (3) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a közigazgatási területen nem folytathatók.
- (4) A vonatkozó jogszabály<sup>20</sup> értelmében Mány település erdőterületei - kivéve a településvédelmi erdőket - légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területként kezelendők, ahol szigorúbb levegőtisztaság-védelmi követelmények érvényesek

<sup>18</sup> a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet előírásainak megfelelően

<sup>19</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet

<sup>20</sup> 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

## 32. §

**A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

- (1) Mány a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából érzékeny terület besorolású<sup>21</sup>. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>22</sup> előírásait figyelembe kell venni.
- (2) Új beépítésre szánt területek kialakítása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, ill. a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható. Új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatornába való vezetése biztosítható.
- (3) A település D-i részén található új fejlesztési területen az építési engedély kiadásának feltétele a közművesítés lehetőségének biztosítása.
- (4) A csatornahálózatba be nem kapcsolható külterületi beépítésre nem szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (5) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek, hígtrágya, trágyalé a közcsatornába, élővízfolyásba, csapadékvíz-elvezető árokba, felhagyott kútba nem vezethetők.
- (6) A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok<sup>23</sup> előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (7) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások és horgásztavak védelme érdekében:
  - a) állattartó épület, komposztáló telep a vízfolyások, állóvizek legalább 200 m-es körzetén belül nem létesíthető,
  - b) az összegyűjtött csapadékvizek, tisztított szennyvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük az ún. "általánosan védett befogadók"-ra vonatkozó előírásoknak<sup>24</sup> megfelel
  - c) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható<sup>25</sup>.
  - d) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

<sup>21</sup> 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>22</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>23</sup> 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>24</sup> 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben

<sup>25</sup> 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

## 33. §

**A termőföld védelme**

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők.
- (2) A trágya tárolása földbe, vagy föld fölél épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.
- (3) 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.
- (4) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet.
- (5) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (6) A telkeken rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

## 34. §

**Hulladékelhelyezés**

- (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 felhagyott hulladéklerakókból a hulladékok elszállítását, az esetleges talajszennyeződések felszámolását, a terület rehabilitációját legkésőbb a terület újrahasznosítását megelőzően meg kell oldani.
- (3) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot<sup>26</sup> eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószoftáratások stb.).
- (4) A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban<sup>27</sup> előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (5) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

<sup>26</sup> a veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza

<sup>27</sup> 2000. évi XLIII. tv. és 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. hatályos előírásai

## 35. §

**A környezeti zaj elleni védelem**

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó 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 vonatkozó jogszabályban<sup>28</sup> és a területileg illetékes 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, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban<sup>29</sup> meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.

## 36. §

**Településkép-védelmi és egyéb környezetvédelmi előírások**

- (1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (2) A gazdasági és mezőgazdasági területeken robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.
- (3) Állattartás kizárólag jelen rendelet előírásai, a vonatkozó állategészségügyi, állatvédelmi és közegészségügyi jogszabályok és hatósági előírások, továbbá az önkormányzat állattartási rendeletének együttes figyelembe vételével folytatható.

## 37. §

**Műemlék- és településvédelem, régészeti lelőhelyek védelme**

- (1) Országosan védett műemlék környezetében (a szabályozási tervlapon feltüntetett „műemléki környezet határán” belül) területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Iroda által előírt módon és szakhatósági hozzájárulásával, továbbá a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával szabad.
- (2) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a vonatkozó, hatályos jogszabály<sup>30</sup> értelmében megelőző régészeti feltárást kell végezni. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az engedélyezési eljárásban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Iroda szakhatóságként vesz részt. Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és a Fejér megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
- (3) Mány műemléki szempontból védett épületei: 1. sz. függelék szerint.
- (4) Helyi védelemre javasolt épületek, építmények: 1. sz. függelék szerint.

<sup>28</sup> 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet

<sup>29</sup> 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete

<sup>30</sup> A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv.

- (5) A település belterületén található jellegzetes homlokzati kialakítású, illetve tömegű (zömmel rossz állagú) épületek átépítése, felújítása esetén az eredeti épület jellegzetességeit - lehetőség szerint - az új épületre is „át kell menteni”. Az épületek színezésénél a hagyományos mányi építészetre jellemző színeket (fehér, sárga, kék, illetve tetőhéjalás esetén vörös, barna) kell alkalmazni; a környezettől idegen, „rikító” színek (pl.: lila, citromsárga, stb.) kerülendők.
- (6) A helyi értékek védelméről (mely szabályozza a jogokat, kötelezettségeket) a későbbiekben külön önkormányzati rendelet alkotandó.

### 38. §

#### **Építési korlátozások**

- (1) A Mány - Strázsahegy murvabánya bányatelekhatárától számított *500 m-es* (a külterület-szabályozási tervlapon feltüntetett) védőtávolságon belüli területen lévő ingatlanokra a bánya érdekében az üzemeltetőnek a Földhivatalnál bejegyzendő építési korlátozást kell elrendelnie.
- Az építési korlátozás alá eső területen a létesítményeket úgy kell tervezni, kivitelezni, hogy a létesítmény 10 mm/sec rezgési sebességet 2-100 Herzen károsodás nélkül elviseljen 50 eset/év gyakorisággal.
  - A bányatelek határától számított *200 m* távolságon belül a robbantásokkor esetlegesen előforduló kőhullás miatt a létesítmények tetőhéjzatát és nyílászáróit ennek figyelembevételével kell tervezni és kivitelezni.
  - A védőtávolságon belüli építményeket ért esetleges kárért a felelősséget - a Bányatörvény értelmében - a bánya üzemeltetője viseli.
  - A védőtávolságon belüli építményekre építési engedély csak a Veszprémi Bányakapitányság előzetes hozzájárulásával adható (az építési engedélyezési tervet a Bányakapitányság illetékeseivel egyeztetni kell).
- (2) A Mány III. bányatelek céljára fenntartott területen (a külterület-szabályozási tervlapon feltüntetett bányatelekhatáron belül) építmény elhelyezésére építési engedély csak a Veszprémi Bányakapitányság előzetes hozzájárulásával adható.
- (3) A Mány - Antalhegy térségében a külterület-szabályozási tervlapon feltüntetett védőtávolságon belüli területen lévő ingatlanokra - a szomszédos, zsámbéki területen lévő HM kezelésű objektumok védelme érdekében - ugyancsak építési korlátozást kell elrendelni. A védőtávolságon belül építményekre építési engedély csak a HM előzetes hozzájárulásával adható (az építési engedélyezési tervet a HM illetékeseivel egyeztetni kell).
- (4) Az M1 autópálya és az 1.sz. főút mentén az út-tengelytől mért 100-100 m-es védőtávolságon belül, az 1104 és 1105 j. utak külterületi szakaszán az út-tengelytől mért 50-50 m-es védőtávolságon belül építési engedély csak az útkezelő hozzájárulásával, az általa meghatározott feltételekkel adható.

## 39. §

**A település közigazgatási területére készítendő további tervek**

- (1) A tervezett közpark-területekre kertészeti kiviteli terv készítendő.

**V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

## 40. §

- (1) Ez a rendelet - a 38. § (1) bekezdése kivételével - a kihirdetése napján lép hatályba. A 38. § (1) bekezdésében foglaltak *az építési korlátozás földhivatali bejegyzésétől* lépnek hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet kihirdetésével egyidejűleg a 6/1999.(VIII.27.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv, továbbá a 7/2005.(VII.29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott, a 023 és 034 hrsz.-ú tervezett gazdasági területekre vonatkozó *helyi építési szabályzat*<sup>31</sup> hatályát veszíti.
- (3) A rendelet a hatályba lépését követően az új, induló építési ügyekre vonatkozik.

Mány, 2009. szeptember 23.

/: Ugron Zoltán Gábor :/  
polgármester

/: dr. Majoros Ildikó :/  
jegyző

---

<sup>31</sup> a mellékletét képező szabályozási tervlapok a továbbiakban a jelen rendelet mellékletét képezik

## 1. sz. melléklet

### FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

(Az OTÉK-ban nem szereplő fogalmak meghatározása)

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

## **1. sz. függelék**

### **MÁNY VÉDETT ÉS VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEI, ÉPÍTMÉNYEI**

#### **Mány műemléki szempontból védett épületei:**

- R.k. templom (Szent István u., 1 hrsz.),
- Ref. templom (Béke tér, 134 hrsz.).

#### **Helyi védelemre javasolt épületek, építmények:**

- R.k. temetőkápolna (Rákóczi u., 4 hrsz. temető bejáratánál),
- Rákóczi út 81. sz. (850 hrsz.) lakóépületek,
- Táncsics M. u. 30. sz. (736/1 hrsz.) lakóépület,
- Rákóczi u. - Petőfi u. sarkán álló emlékmű (131 hrsz.),
- Művelődési ház előtti Antall József emlékpark (151 hrsz.),
- Béke téri park területe (220 hrsz.),
- '56-os emlékpark,
- Kálvária (069/1 hrsz.), valamint
- az úgynevezett Ereszkedői pincesor.