

BOKOD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

20/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel megállapított Szabályozási Terv

Munkaszám: 15064

BOKOD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

Szabályozási Terv

20/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet

1. melléklet:	Szabályozási és övezeti terv I. (külterület)	SZT-1	M 1:10 000
2. melléklet:	Szabályozási és övezeti terv II. (belterület)	SZT-2	M 1:2 000
3. melléklet:	Természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek		
4. melléklet:	Műemlékek		
5. melléklet:	Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok		
6. melléklet:	Helyi védett épített értékek		
7. melléklet:	Régészeti lelőhelyek		

Bokod Község Önkormányzata

Képviselő-testületének

20/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Bokod Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 38. § által biztosított véleményezési jogkörben nyilatkozó államigazgatási szervek (Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet - Állami Főépítész, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi osztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, KEM Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Magyar Közút Nonprofit Zrt., Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ, Vérteskehely Község Polgármestere, MÁV Műszaki Felügyeleti és Technológiai Igazgatóság Műszaki Hálózati Koordináció, NIF Zrt., Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész, Ászár Község Polgármestere) véleménye figyelembe vételével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Rendelet hatálya

1. § Ez a rendelet az alábbi mellékletekkel alkalmazandó:

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű, Szabályozási és övezeti terv I. (külterület) (továbbiakban: SZT1 terv),
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű, Szabályozási és övezeti terv II. (belterület) (továbbiakban: SZT2 terv),
- c) 3. melléklet: Védett természeti területek listája,
- d) 4. melléklet: Műemlékek,
- e) 5. melléklet: Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok,
- f) 6. melléklet: Helyi védett épített értékek,
- g) 7. melléklet: Régészeti lelőhelyek,

2. § (1) A rendelet hatálya Bokod község közigazgatási területére terjed ki.

2. Szabályozási elemek

3. § (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ,
- b) beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt terület határa,
- c) meglévő, illetve kialakítandó szabályozási vonal,
- d) meglévő/megmaradó, illetve kialakítandó szabályozási szélesség,
- e) építési övezet, illetve övezet határa és jele,
- f) építési hely,
- g) kötelező megszüntető jel,
- h) teleken belüli védőfásítás.

- (2) Javasolt szabályozási elem az irányadó telekhatár és a javasolt megszüntető jel.
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek: egyéb jogszabályok alapján érvényesítendő szabályozás elemek.
- (4) Az övezeti határvonal az SZT1 és az SZT2 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 5,0-5,0 m mértékig elmozdíthatók.
- (5) Irányadó szabályozási elem az azonos övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (6) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (7) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZT1 és SZT2 tervek tartalmazzák.

3. A telekalakítás általános szabályai

4. § (1) Ahol az SZT2 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl lakóterületen, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.
- (2) A kialakult telekosztású, nem megváltozó lakóterületi területfelhasználású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó övezeti előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását. Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- (3) Az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret szabályozási és övezeti terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
- (4) Az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára történő lejegyzést, és a telekhatár rendezést.

4. A telek beépítésének általános szabályai

5. § (1) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

- (2) Az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben amennyiben a telek szélessége meghaladja a 18,0 métert, az építési helyen belül az épület tetszőlegesen is elhelyezhető.
- (3) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző építési oldalon áll.

5. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

- 6. §** (1) Az építési hely határvonalait az SZT2 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZT1 és az SZT2 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
 - (3) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik épületmagasságának mértékénél.
 - (4) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a (3) bekezdésbeli épületek – figyelemmel a védőtávolságokra is – közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani.

6. Környezetvédelem

- 7. §** (1) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (2) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki. A törmeléklerakó ellenőrzött kezeléséről gondoskodni kell.

7. Táj- és természetvédelem

- 8. §** (1) A természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek az SZT1 és SZT2 terven jelölt közösségi jelentőségű terület (Natura 2000), a nemzeti ökológiai hálózat részeként magterület, ökológiai folyosó terület, valamint ex lege forrás. A természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek listáját a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az SZT1 terven Tkm-ként megjelölt mocsár területek művelési ága nem változtatható meg.
 - (3) A mellékutak (országos, települési), mezőgazdasági utak, valamint vízfolyások (patak, csatorna, árok) – parti sávra vonatkozó előírások betartása mellett – külterületi szakaszai mentén egységes út-, illetve vízfolyáskísérő fásítást kell létrehozni.
 - (4) Natura 2000 hálózatba tartozó gyepeken birtokközpont nem létesíthető.
 - (5) Natura 2000 hálózatba tartozó területen épületet elhelyezni csak 3 %-os beépítési százalékkal lehet.
 - (6) Natura 2000 hálózatba tartozó területen a művelési ágat megváltoztatni nem lehet.

8. Zöldfelületek

- 9. §** (1) A közterületi zöldfelületeket az SZT2 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A beültetési kötelezettséggel érintett terület behajtókkal, valamint közművezetékek helybiztosítása miatt megszakíthatóak.
- (5) Az új lakóutcákon egységes utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

9. Művi értékvédelem

- 10. §** (1) A műemlék listáját a 4. melléklet tartalmazza.
- (2) Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok listáját az 5. melléklet tartalmazza.
- (3) A helyi védett épített értékek jegyzékét a 6. melléklet tartalmazza.
- (4) A régészeti lelőhelyek által érintett helyrajzi számok listáját a 7. melléklet tartalmazza.

10. Védőtávolságok, védőterület, korlátozások

- 11. §** (1) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletstérítő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- (2) Az SZT1 és az SZT2 terven jelölt felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály előírásai szerint:
- a) az SZT1 és az SZT2 terven jelölt vízbázis hidrogeológiai védőövezete által lefedett területek.
A védőövezeten belül a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni.
A fokozottan érzékeny területek esetén figyelembe kell venni a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályi előírásokat.
- (3) A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló jogszabályi előírások szerint Bokod település közepesen veszélyeztetett „B” kategóriába tartozik.

11. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

- 12 §** (1) Önkormányzati elővásárlási joggal terhelt területek a szabályozási tervlapon jelölt 138, 139, 140/1, 142, 1423, 144, 145, 146, 147, 149, 150, 152, 154, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 179 hrsz-ú területek, illetve a 050/10, 050/15, 050/16, 050/17, 050/18, 050/19, 050/20, 050/21 hrsz-ú terület.

II. FEJEZET
TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

12. Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

13. § A település közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

<i>a)</i> Beépített és beépítésre szánt terület		
<i>aa)</i>	Lakóterület	
	1. kisvárosias	Lk
	2. kertvárosias	Lke
	3. falusias	Lf
<i>ab)</i>	Településközpont terület	Vt
<i>ac)</i>	Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz
<i>ad)</i>	Ipar	
	1. egyéb ipari terület	Gip
	2. a környezetre jelentős hatást gyakorló terület	Gip _z
<i>ae)</i>	Különleges beépítésre szánt terület	Kgk
<i>b)</i> Beépítésre nem szánt terület		
<i>ba)</i>	Különleges terület	
	1. temető	Kt
	2. sportterület	Ksp
	3. idegenforgalmi, turisztikai	Kid
<i>bb)</i>	Közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület	
	1. közlekedési terület	Kö
	2. közműterület	Köm
<i>bc)</i>	Zöldterület	
	1. közkert	Zkk
<i>bd)</i>	Erdőterület	E
<i>be)</i>	Mezőgazdasági terület	
	1. általános	Má
	2. általános korlátozott	Mák
	3. kertes	Mk
<i>bf)</i>	Vízgazdálkodási terület	V
<i>bg)</i>	Természetközeli terület (mocsár)	Tkm

III. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

13. Lakóterület

14. § A lakóterület építési övezetei:

- a) kisvárosias lakóterület (Lk),
- b) kertvárosias lakóterület (Lke),
- c) falusias lakóterület (Lf),

15. § (1) A **kisvárosias lakóterületen** fő funkciót kiegészítő épületként gépjármű vagy egyéb tároló épület, vagy pince helyezhető el.

(2) A **kisvárosias lakóterületen** nem helyezhető el:

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) önálló üzemanyagtöltő.

(3) A telkeken az (1) bekezdésben felsorolt épületek csak önálló lakó rendeltetésű épületek egyidejű építése, vagy megléte esetén építhetők.

(4) Építési övezeti előírások:

a)

	A	B	C
1.		Építési övezet jele	Lk1
2.	Építési hely	beépítési mód	kialakult
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	40%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe 30%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	az illeszkedés szabályai szerint, de legfeljebb 4,5 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	kialakult - kialakult
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	kialakult kialakult kialakult
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékkel, b) közüzemi ivóvízvezetékkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.

8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: <i>a)</i> zajvédelmi besorolás: lakóterület, <i>b)</i> kötelező szennyvízcsatorna rákötés, <i>c)</i> kötelező hulladékelszállítás, <i>d)</i> a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
9.	Egyéb előírások		Az építési övezet telkén továbbá kialakítható: <i>a)</i> a kialakult épületmagassághoz igazodó tetőtérbeépítés, <i>b)</i> lakásonként 2 férőhelyes személygépkocsitárolásra alkalmas garázsépítmény, melynek funkciója nem változtatható meg.

b)

	A	B	C
1.		Építési övezet jele	Lk2
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	40%
		legkisebb kötelező zöldfelület	30%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	fő funkciót hordozó épület esetén 7,5 m fő funkciót kiegészítő épület esetén 4,5 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	-
		telekmélység	-
		közfunkció esetén kialakítható telekterület	300 m ²
		beépítés céljára kialakítható telekterület	800 m ²
6.	Építési hely határai	előkert	5,0 m
		oldalkert	4,0 m
		hátsókert	7,5 m
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: <i>a)</i> közüzemi villamos energia vezetékekkel, <i>b)</i> közüzemi ivóvízvezetékekkel, <i>c)</i> közüzemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: <i>a)</i> zajvédelmi besorolás: lakóterület, <i>b)</i> kötelező szennyvízcsatorna rákötés, <i>c)</i> kötelező hulladékelszállítás, <i>d)</i> a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

16. § (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető telkenként:

- a)* fő funkciót hordozó épületként
 - aa)* egy darab, legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - ab)* önállóan vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális épület,
- b)* fő funkciót kiegészítő épületként
 - ba)* gépjármű és egyéb tároló épület, pince.

- (2) A **kertvárosias lakóterületen** nem helyezhető el:
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - önálló üzemanyagtöltő.
- (3) A telkeken a *ba)* pontban felsorolt épületek csak az *aa), ab)* pontban felsorolt épületek egyidejű építése, vagy megléte esetén építhetők.
- (4) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az *aa), ab)* pontban felsorolt épületek építhetők.
- (5) Önálló épületként az *ab)* pontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra kell építeni. Amennyiben az *ab)* pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb az *ab)* pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.
- (6) Az *ab)* pontokban felsorolt épületekhez szükséges, külön jogszabály szerint meghatározott mennyiségű parkolók csak az előkertben és/vagy a létesítmény telke előtti közterületen kialakított párhuzamos leállású parkolósávban létesíthetők.
- (7) Utcai kerítés létesítése esetén a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni.
- (8) Építési övezeti előírások:

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Lke
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadon álló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%
		legkisebb kötelező zöldfelület	50%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	fő funkciót hordozó épület esetén 6,5 m fő funkciót kiegészítő épület esetén 3,0 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	18,0 m
		telekmélység	-
		telekterület	1000 m ²
6.	Építési hely határai	előkert	5,0 m
		oldalkert	6,5 m
		hátsóker	6,0 m
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékkel, b) közüzemi ivóvízvezetékkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: lakóterület, b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

17. § (1) A **falusias lakóterületen** utcai kerítés létesítése esetén azt a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni.

(2) Építési övezeti előírások:

a)

1.	A	B	C
	Építési övezet jele		Lf1
2.	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe. 50%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	fő funkciót hordozó épület esetén az illeszkedés szabályai szerint, de legfeljebb 4,5 m fő funkciót kiegészítő épület esetén 6,0 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	kialakult, új telekalakítás esetén legalább 12,0 m figyelemmel a 4. § (2) b) pontjára, valamint a (3) és (5) bekezdésére 30,0 m 700 m ²
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 2,0 m-rel lehet kialakult, ha ez >6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14,0 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m 6,0 m
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékkel, b) közüzemi ivóvízvezetékkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
∞	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: lakóterület, b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

b)

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Lf2
2.	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30% 50%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	18,0 m - 700 m ²

6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	5,0 m 4,5 m 10,0 m
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékkel, b) közüzemi ivóvízvezetékekkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: lakóterület, b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

14. Vegyes terület

18. § A vegyes terület építési övezetei:

a) településközpont (Vt).

19. § (1) A **településközpont** területen elhelyezhető telkenként egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló fő funkciójú épület.

(2) Építési övezeti előírások:

a)

1.	A	B	C
	Építési övezet jele		Vt
2.	Építési hely	beépítési mód	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	50%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe 30%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	fő funkciót hordozó épület esetén 6,0 m fő funkciót kiegészítő épület esetén 4,5 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	- - 800 m ²
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 2,0 m-rel lehet kialakult, ha ez >6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14,0 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,0 m 6,0 m
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékkel, b) közüzemi ivóvízvezetékekkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.

8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: <i>a)</i> zajvédelmi besorolás: vegyes, <i>b)</i> kötelező szennyvízcsatorna rákötés, <i>c)</i> kötelező hulladékelszállítás, <i>d)</i> a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
----	------------------	--	--

15. Kereskedelmi szolgáltató terület

20. § (1) Építési övezeti előírások a kereskedelmi, szolgáltató övezetben:

a)

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Gksz1
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	50%
		legkisebb kötelező zöldfelület	30%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	-
		telekmélység	-
		telekterület	1500 m ²
6.	Építési hely határai	előkert	szabályozási terv szerint
		oldalkert	szabályozási terv szerint
		hátsókert	szabályozási terv szerint
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: <i>a)</i> közüzemi villamos energia vezetékkel, <i>b)</i> közüzemi ivóvízvezetékkel, <i>c)</i> közüzemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: <i>a)</i> zajvédelmi besorolás: gazdasági terület, <i>b)</i> kötelező szennyvízcsatorna rákötés, <i>c)</i> kötelező hulladékelszállítás, <i>d)</i> a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

b)

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Gksz2
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	40%
		legkisebb kötelező zöldfelület	40%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m

5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	20 m - 1500 m ²
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	5,0 m 3,0 m 6,0 m
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: d) közüzemi villamos energia vezetékkel, e) közüzemi ivóvízvezetékkel, f) közüzemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: e) zajvédelmi besorolás: falusias lakó terület szerinti, f) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, g) kötelező hulladékelszállítás, h) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

16. Ipari terület

21. § Az ipari terület építési övezetei:

- a) egyéb ipari (Gip),
- b) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip_z).

22. § (1) Az **egyéb ipari** területen

- a) elhelyezhető:
 - aa) nem zavaró hatású ipari építmény,
 - ab) az energiagazdálkodás és a településgazdálkodás építményei,
 - ac) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül 1 db, max. bruttó 60 m² összterületű *szolgálati lakás* alakítható ki,

(2) Építési övezeti előírások:

a)

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Gip1
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	50% 25%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	15,0 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	20 m - 2000 m ²
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	5,0 m 7,5 m 6,0 m

7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékkel, b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület, b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
9.	Egyéb		a) építési övezetben a zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m ² -ként egy lombos fát kell elültetni.

b)

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Gip2
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	40%
		legkisebb kötelező zöldfelület	40%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	20 m
		telekmélység	-
		telekterület	2000 m ²
6.	Építési hely határai	előkert	5,0 m
		oldalkert	5,0 m
		hátsókert	6,0 m
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékkel, b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület, b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
9.	Egyéb		Az építési övezet a 072 hrsz-ú út felől egy útcsatlakozással tárható fel, a feltárására kiszolgáló útként közforgalom számára megnyitott magánutat lehet kialakítani. Az építési övezet kiszolgáló utak területén elhelyezendő útépitési elemek: legalább 5,0 m széles útburkolat, kétoldali 1,5-1,5 m széles padka, csapadékvíz elvezetésére legalább egyoldali árok, térvilágítás, legalább egyoldali 1,5 m széles járda. A feltáróút végén legalább egy 20,0x20,0 m nagyságú végforduló kialakítása szükséges.

(3) Az SZT2 terven jelölt helyen legalább 5,0 m széles a használatba vétel idejéig legalább háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa – takaró-védőfásítást

kell kialakítani. A fásítás 80%-át az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló rendelet 2. sz. melléklete szerinti őshonos fafajok alkossák. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosának a kötelezettsége. A védőfásítás csak a telek megközelítéséhez szükséges út, valamint a közművek és azok védőtávolságának helybiztosítása miatt szakítható meg.

Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

23. § (1) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területen az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó állattartó, géptároló, terménytároló, kezelő építmények építhetők. A területen lakás nem helyezhető el, nem alakítható ki.

(2) Építési övezeti előírások:

a)

A	B	C
1.	Építési övezet jele	Gipz ₁
2.	Építési hely	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség 30% legkisebb kötelező zöldfelület 40%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m, terménytároló esetén: 12,0 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség - telekmélység - telekterület 6500 m ²
6.	Építési hely határai	előkert 5,0 m oldalkert 6,0 m hátsókert 6,0 m
7.	Közműellátás	Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetékkel, b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékekkel, c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem	Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület, b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető, e) elhullott állatok kötelező elszállítása.

b)

A	B.	C
1.	Építési övezet jele	Gipz ₂
2.	Építési hely	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség 30% legkisebb kötelező zöldfelület 40%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m, terménytároló esetén: 12,5 m

5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	20 m - 6500 m ²
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsóker	szabályozási terv szerint
7.	Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: a) közüemi villamos energia vezetékkel, b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékekkel, c) közüemi szennyvíz-csatornával.
8.	Környezetvédelem		Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások: a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület, b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés, c) kötelező hulladékelszállítás, d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető, e) elhullott állatok kötelező elszállítása.

- (3) A telephely eltérő terület-felhasználású telekhatárai mentén legalább 5,0 m széles, takaróvédőfásítást kell létrehozni.

17. Gépkocsi tárolásra szolgáló különleges terület

24. § (1) A gépkocsi tárolásra szolgáló különleges területen csak földszinti garázsokat lehet elhelyezni

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Kgk
2.	Építési hely	beépítési mód	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén zárt sorú
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	25% 30%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	kialakult
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	kialakult
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsóker	kialakult

IV. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

18. Különleges terület

25. § A különleges terület övezetei:

- a) temető (Kt),
- b) sportterület (Ksp),
- c) idegenforgalmi, turisztikai (Kid).

26. § (1) A **temető** területen sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Építési övezeti előírások:

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Kt
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	2%
		legkisebb kötelező zöldfelület	80%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	kialakult
		telekmélység	kialakult
		telekterület	kialakult
6.	Építési hely határai	előkert	10,0 m
		oldalkert	10,0 m
		hátsókert	10,0 m

(3) A temető telkét el kell látni:

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) szociális épület esetén közüzemi ivóvízvezetékkel,
- c) szociális épület esetén közüzemi szennyvíz-csatornával.

27. § (1) A **sportterületen** sportpályák és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló épületek építhetők, parkolók alakíthatók ki.

(2) Építési övezeti előírások:

	A	B	C
1.	Építési övezet jele		Ksp
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	2%
		legkisebb kötelező zöldfelület	15%
		megengedett legnagyobb burkolt felület	10%

4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	kialakult
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	kialakult kialakult kialakult

(3) A legkisebb kötelező zöldfelületbe és a megengedett legnagyobb burkolt felületbe a sportpályák felületei nem számítandók bele.

(4) A sportterület telkét el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkal,
- szociális épület esetén közüzemi ivóvízvezetéssel,
- szociális épület esetén közüzemi szennyvíz-csatornával.

28. § (1) Az **idegenforgalmi, turisztikai** területen elhelyezhető:

- szállásférőhely-szolgáltatáshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó épületek,
- mezőgazdasághoz köthető kereskedelmi, szolgáltató épületek,
- lótartáson, lovagláson, lovagoltatáson alapuló épületek,
- állatok tartására szolgáló istállók és kiszolgáló épületek,
- a fő funkciót hordozó épületen belül 1 db, max. bruttó 60 m² összterületű *szolgálati lakás* alakítható ki, vagy önállóan 1 db 120 m² összterületű lakóház építhető.

(2) Építési övezeti előírások:

	A	B	C
1.	Övezet jele		Kid
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	10% 70%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	9,0 m lovaspanzió, lovagló-csarnok, istálló, tároló épület esetén 6,0 m egyéb épületek esetén
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	- - 1000 m ²
6.	Építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	5,0 m 5,0 m 9,0 m
7.	Közműellátás		Az övezet telkeit el kell látni: a) közüzemi villamos energia vezetéssel, b) közüzemi ivóvízvezetéssel, c) egyedi szennyvíztisztítóval, vagy közüzemi szennyvíz-csatornával,

20. Mezőgazdasági terület

30. § A mezőgazdasági terület övezetei:

- | | | |
|----|-----------------------|-----------------|
| a) | általános | Má, |
| b) | általános korlátozott | Má _k |
| c) | kertes | Mk. |

31. § (1) **Általános mezőgazdasági terület** - Má jelű övezet

- Az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályi előírások szerint birtokközpont kialakítható.
- A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani.

(2) **Általános korlátozott mezőgazdasági terület** - Má_k jelű övezet, Natura 2000 területén lévő mezőgazdasági általános övezet.

- Az övezetben birtokközpontot kialakítani nem lehet.
- A területen építeni legfeljebb 3 % beépítési százalékkal lehet.
- A területek művelési ágát megváltoztatni nem lehet.

32. § **Kertes mezőgazdasági terület** - Mk jelű övezet

- Az övezet területén kialakult földrészleteken lakóépület, vagy lakást is magába foglaló épület nem helyezhető el.
- Az építési övezetben építeni csak a táj képét nem rontó építési anyagokból lehet.
- Az övezetben fekvő földrészletek közül csak azok oszthatók meg, melyek területe a 4000 m²-t meghaladja. A megosztás során 1500 m²-nél kisebb területű földrészletek nem keletkezhetnek.

21. Erdőterület

33. § Az erdőterület övezetben (E) épület nem építhető, közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.

22. Zöldterület

34. § (1) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.

- (2) A **közkert** területén (Zkk) sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek építhetők, testedzést szolgáló- és kerti építmények, szobrok, köztéri alkotások helyezhetők el.
A zöldfelület minden megkezdett 100 m²-én legalább 1-1 nagyméretű díszfa telepítése kötelező.

23. Vízgazdálkodási terület

35. § (1) Vízgazdálkodási terület a SZT1 és SZT2 terven V jellel jelölt terület:

- V jelű övezet: Által-ér, Erzsébet-ér, Diósi-ér, Bokodi-vízfolyás, tavak,
- V1 jelű övezet: vízműutak.

- (2) A folyóvizek, állóvizek, holtágak medrében és a meghatározott parti sávjában, továbbá hullámtereken kizárólag a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabálynak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

- (3) A V1 jelű övezetben a kutak működéséhez szükséges közműépítmények, igazgatási, szociális, gépjárműtároló és szerelő épületek, kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

24. Közműellátás

36. § (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

- a) térszín alatt:
 - aa) ivóvíz vezeték,
 - ab) szennyvíz vezeték,
 - ac) gázvezeték,
 - ad) távbeszélő földkábel,
 - ae) villamos energia vezeték,
 - af) telefon vezeték,
 - ag) kábel TV vezeték,
 - ah) nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok,
- b) térszín felett:
 - ba) villamos energia vezeték,
 - bb) telefon vezeték,
 - bc) kábel TV vezeték.

(2) A település közigazgatási területén megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló jogszabályi előírások figyelembe vételével kell kialakítani.

(3) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

25. Természetközeli terület

37. § (1) Természetközeli terület a SZT2 terven Tkm jellel jelölt terület.

26. Értelmező rendelkezések

38. § E rendelet alkalmazásában:


1. *Gazdasági épület:* a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó prэшáz, mezőgazdasági terményfeldolgozó, szerszám-, vegyszer-, kigép-, terménytároló épület.
2. *Nem zavaró hatású ipari építmény:* azok a létesítmények, melyeknek rendeltetéséből, üzemeléséből eredő – közvetlen és közvetett – hatások (emissziós értékek) nem haladják meg a környező területfelhasználási egységekre (általában lakóterületre) megengedett határértéket.
3. *Szolgálati lakás:* a fő funkciót hordozó épületben a létesítmény tulajdonosa/üzemeltetője, vagy személyzete számára szolgáló lakás.

V. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

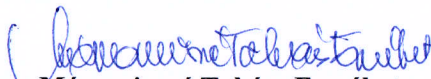
27. Hatályba léptető rendelkezések

39. § (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

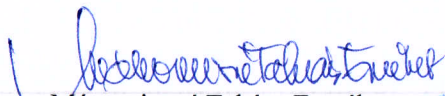
(2) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 4/2003. (III. 28.) önkormányzati rendelet.


Csonka László
polgármester




Mánomicsné Takács Erzsébet
aljegyző

A rendelet kihirdetésre került:
2017. december 21. napján.


Mánomicsné Takács Erzsébet
aljegyző



1. melléklet a 20/2017.(XII.21.)önkormányzati. rendeletehez

Szabályozási és övezeti terv I. (külterület) SZT-1 M 1:2 000

2. melléklet a 20/2017.(XII.21.)önkormányzati . rendeletehez

Szabályozási és övezeti terv II. (belterület) SZT-2 M 1:10 000

3. melléklet a 20/2017.(XII.21.)önkormányzati . rendeletehez

Természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek

1. Natura 2000 területei helyrajzi számok szerint:

Vértes HUDI30001

064, 065, 067, 068/1, 083, 084, 085, 086, 0107/3, 0107/4, 0107/6, 0107/7, 0107/8, 0109, 0111, 0112, 0113/1, 0113/2, 0114, 0117, 0131, 0132, 0133, 0134/1, 0134/2, 0135/2, 0135/3, 0135/4, 0135/5, 0135/6, 0135/7, 0135/8, 0135/9, 0135/10, 0135/11, 0135/12, 0135/13, 0135/14, 0135/15, 0135/16, 0135/17, 0135/18, 0135/19, 0135/20, 0135/21, 0135/22, 0135/23, 0135/24, 0135/25, 0135/26, 0135/27, 0135/28, 0135/29, 0135/30, 0135/31, 0135/32, 0135/33, 0135/34, 0135/35, 0135/36, 0135/37, 0136/2, 0137/1, 0137/2, 0137/3, 0137/4, 0137/5, 0137/6, 0137/7, 0137/8, 0137/9, 0137/10, 0137/11, 0137/12, 0137/13, 0137/14, 0137/15, 0137/16, 0137/17, 0137/18, 0137/19, 0137/20, 0137/21, 0137/22, 0137/23, 0137/24, 0137/25, 0137/26, 0137/27, 0137/28, 0137/29, 0137/30, 0137/31, 0137/32, 0137/33, 0137/34, 0138, 0139, 0150/3, 0150/4, 0150/5.

4. melléklet a 20/2017.(XII.21.) önkormányzati rendeletehez

Műemlékek

1. Római katolikus templom (Hősök tere, 795 hrsz, törzssz.: 2376)
2. Református templom (Fő u., 1 hrsz, törzssz.: 2377)
3. Evangélikus templom (Fő u., 860 hrsz, törzssz.: 2378)

5. melléklet a 20/2017.(XII.21.)önkormányzati rendeletehez

Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok

1. 450, 688, 746, 793, 794/1, 831, 876
2. 2, 3, 874, 875, 876
3. 365, 859, 861, 876

6. melléklet a 20/2017.(XII.21.) önkormányzati rendeletehez

Helyi védett épített értékek

1. Tájház (Tátra u. 27., 801/1 hrsz)

Régészeti lelőhelyek

1. Tűlsó-hegyi-dűlő lelőhely helyrajzi számok szerint: 021/3, 0267/2
2. Erőmű lakótelep lelőhely helyrajzi számok szerint: 050/57, 050/58, 050/59, 050/60, 050/61.
3. Hosszú-dűlő lelőhely helyrajzi számok szerint: 0148/1.
4. Gajdocs lelőhely helyrajzi számok szerint: 0149/2, 0127/6-9, 0151.
5. Pap-réti-dűlő lelőhely helyrajzi számok szerint: 0123, 0125/3, 0125/4, 0125/8-15, 0127/5, 0174/1-2, 0175, 0176/3.

