

Tartalomjegyzék

I. Általános előírások

- 1.§. A rendelet hatálya és alkalmazása
- 2.§. A szabályozás elemei
- 3.§. Területfelhasználás

II. Beépítésre szánt területek részletes előírásai

- 4.§. Lakóterületek építési övezetei
- 5.§. Településközponti vegyes területek építési övezetei
- 6.§. Gazdasági területek építési övezetei
- 7.§. Üdülőterületek építési övezetei
- 8.§. Különleges területek építési övezetei
- 9.§. Építési övezetek általános előírásai

III. Beépítésre nem szánt területek részletes előírásai

- 10.§. Közlekedési és közmű területek
- 11.§. Beépítésre nem szánt különleges területek
- 12.§. Zöldterületek övezetei
- 13.§. Erdőterületek övezetei
- 14.§. Mezőgazdasági területek övezetei
- 15.§. Egyéb területek

IV. Egyéb előírások

- 16.§. Közlekedési létesítmények
- 17.§. Közmű létesítmények
- 18.§. Környezetvédelem
- 19.§. Táj- és természetvédelem
- 20.§. Városépítészeti értékvédelem
- 21.§. Tilalmak és korlátozások
- 22.§. Elővásárlási jog

V. Záró rendelkezések

- 23.§. Záró rendelkezések

Környe Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../200... (.....) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ)

Környe Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §. és az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. Általános előírások

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §.

- (1) Jelen rendelet hatálya Környe község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
 - az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
 - az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
 - a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.
- (3) Jelen rendeletet az 1: 10 00 ma-ú és az 1: 2 000 ma-ú szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni.

A szabályozás elemei

2. §.

- ~~(1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak.~~
- ~~(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - ~~— közigazgatási határ,~~
 - ~~— területfelhasználási egység határa,~~
 - ~~— szabályozási vonal, ha különböző területfelhasználási egységet választ el,~~
 - ~~— építési övezet, illetve övezet határa,~~
 - ~~— az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,~~
 - ~~— közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontja, valamint a vasút nyomvonalai,~~
 - ~~— helyi védelemre javasolt természeti-táji értékek, valamint régészeti lelőhelyek.~~~~
- ~~(3) Az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.~~
- ~~(4) A II. rendű kötelező szabályozási elemek
 - ~~— a (2) bekezdésben nem említett kötelező elemek.~~~~
- ~~(5) A II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő részletes szabályozási terv készítésével, illetve a meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.~~
- ~~(6) Irányadó szabályozási elemek:
 - ~~— tervezett belterületi határvonalak,~~
 - ~~— irányadó szabályozási vonalak,~~
 - ~~— telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben),~~
 - ~~— feltáró, illetve lakóutak,~~
 - ~~— közlekedéshoz kapcsolódó egyéb jelek (autóbuszmegállóhely, parkoló),~~
 - ~~— intézmények, közmulatóesítmények jelei (beírások),~~
 - ~~— helyi védelemre javasolt művi értékek.~~~~
- ~~(7) Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatóak, illetve módosíthatóak.~~

1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy ajánlott szabályozási elemek.

2) A szabályozási terven használt kötelező elemek:

- Művi értékvédelem:
 - Műemlék épület,
 - Műemléki környezet lehatárolása,
 - Régészeti érdekű terület lehatárolás,
 - Helyi védett épület, -terület lehatárolása, - kompozíció,
- Táj-, és természetvédelem elemei:
 - Tájképvédelmi terület,
 - Országos ökológiai folyosó,

- Természeti terület lehatárolás,
 - Egyéb természetvédelmi terület,
 - Szélerózióknak kitett terület lehatárolás,
 - Vízeroszióknak kitett terület lehatárolás,
 - Csúszásveszélynek kitett terület lehatárolás,
 - Egyéb elemek:
 - Védőtávolságok,
 - Vonalas szabályozási elemek:
 - Állami alapadatok,
 - Közigazgatási határ,
 - Belterület határa,
 - Zártkerti belterület határa
 - Beépítésre szánt terület határa,
 - Szabályozási vonal (tervezett, meglévő),
 - Területfelhasználási egység határa (tervezett, meglévő),
 - Építési övezet határa,
 - Építési övezet jele,
 - Elővásárlási jog,
 - Telken belüli védőfásítás,
 - Házikert – építési tilalmi terület,
 - Építési hely,
 - Építési hely kötelező építési vonallal
 - Szabályozási szélesség,
 - Megszüntető jel,
- 3) Ajánlott szabályozási elemek:
A tervlapon szereplő előzőekben fel nem sorolt elemek.

Területfelhasználás

3. §.

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
 - b) beépítésre nem szánt területként lett besorolva.
- (2) A **beépítésre szánt terület** építési használata szerint lehet:
- | | | |
|-----------------------|---|----------------|
| - lakóterület: | nagyvárosias lakó | (Ln)-, |
| | kisvárosias lakó | (Lk)-, |
| | kertvárosias lakó | (Lke)-, |
| | falusias lakó | (Lf)-, |
| - vegyes terület: | településközponti vegyes | (Vt)-, |
| - gazdasági terület: | kereskedelmi szolgáltató | (Gksz)-, |
| | ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású) | (Gip)-, |
| | mezőgazdasági üzemi (állattartó) | |
| - üdülőterület: | üdülőházas | (Üü)-, |
| | Hétvégiházas | (Üh)-, |
| - különleges terület: | Különleges sportterület | (Ksp)-, |
| | Különleges zöldterület | (Kz)-, |
| | Szennyvíztisztító | (Kszt)-, |
| | Különleges mezőgazdasági üzemi gazdasági terület | (Kmg)-, |
- (3) **Beépítésre nem szánt terület** lehet:
- | | | |
|------------------------|--|----------------|
| - Közlekedési terület: | Közlekedési és közműterület | (KÖü)-, |
| | Kötőtpályás közlekedés, vasútterület | (KÖk)-, |
| - Különleges terület: | Különleges közlekedési terület-reptér | (Kkr)-, |
| | Temető terület | (Ktem)-, |
| | Bánya terület | Kb)-, |
| - Zöld terület: | Park | (Zkp)-, |

- Erdő terület	Véderdő	(Ev),-
	Gazdasági erdő	(Eg),-
	Egészségügyi-, turisztikai erdő	(Ee),-
- Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	(Má),-
	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	(Mák),-
	Kertes mezőgazdasági terület	(Má-k),-
- Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási terület	(V).

II. Beépítésre szánt területek részletes előírásai

Lakóterületek építési övezetei

4. §.

(1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:

- nagyvárosias lakóterület ~~(NL)~~ **(Ln)**
- kisvárosias lakóterület ~~(KL)~~ **(Lk)**
- kertvárosias lakóterület ~~(KEL)~~ **(Lke)**
- falusias lakóterület ~~(FL)~~ **(Lf)**

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m épületmagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. ~~A területen az OTÉK 13. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.~~

A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

(3) ~~Az NL/SZ/30/13,5/K jelű~~ **nagyvárosias lakóterület** építési övezet előírásai:

Ln	SZ	30	
	13,5	K	10

- Beépítési mód: szabadonálló
- Beépítettség: max. 30%
- Építménymagasság: max. 13,5 m
- Telekterület: kialakult (min 2000 m²/épület)
- Zöldfelület: min. 10%
- Közművesítettség: teljes

(Telepszerű lakótelepi beépítés esetén a paramétereket a szabályozási terven szabályozási vonallal, illetve határvonallal lehatárolt tömb területére kell értelmezni, beleértve az épületek úszótelkei mellett a kiszolgáló utak, parkolók és közkertek területét is)

(4) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több rendeltetésű egységet magába foglaló, 12,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. ~~A területen az OTÉK 14. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.~~

A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
- Állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény az övezetben nem helyezhető el.

- (5) A kisvárosias lakóterületen ~~(Kk)~~ **(Lk)** telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lk CS/40 7,5/300/20	Lk SZ/40 7,5/700/20	Lk CS/40 5,0/100/20	Lk O,Z/40 5,0/300/20
Beépítési mód	Csoportos	Szabadon álló	Csoportos	Oldalhatáron álló, Zártsorú
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5	max. 5,0	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 300	min. 700	min. 100	min. 300
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 20	min. 20	min. 20

- (6) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

~~A területen az OTÉK 13. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.~~

A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. legfeljebb négylakásos lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

- (7) A kertvárosias lakóterületen ~~(KkL)~~ **(Lke)** telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lke IKR/30 5,0/500/50	Lke O/30 5,0/500/50	Lke O/30 5,0/700/50	Lke SZ,O/30 5,0/500/50
Beépítési mód	Ikres	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló, Oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 5,0	max. 5,0	max. 5,0	max. 5,0
Telekterület (m ²)	min. 500	min. 500	min. 700	min. 500
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50

Építési övezet jele	Lke O,IKR/30 5,0/500/50	Lke O,IKR/30 5,0/250/50	Lke O/30 5,0/1000/50	Lke SZ/30 7,5/3000/50
Beépítési mód	Oldalhatáron álló, Ikres	Oldalhatáron álló, Ikres	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 5,0	max. 5,0	max. 5,0	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 500	min. 250	min. 1000	min. 3000
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50

- (8) A kertvárosias lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, barkácsműhely, műterem, pince, prэшáz, állattartó létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 5%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül.

- (9) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemma, jégverem létesíthető.

- (10) ~~A falusias lakóterületen jellemzően alacsony lakásúságú, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezik és amely lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 14. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el.~~

A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
7. sportépítmény,
8. üzemanyagtöltő.

A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

- (11) A falusias lakóterületen ~~(FL)~~ (Lf) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lf O,Z/30 7,5/700/40	Lf O/30 7,5/700/40	Lf O,IKR/30 7,5/700/40	Lf O/30 5,0/600/40
Beépítési mód	Oldalhatáron álló, Zártsorú	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló, Ikres	Oldalhatáron álló,
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5	max. 7,5	max. 5,0
Telekterület (m ²)	min. 700	min. 700	min. 700	min. 600
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	min. 40

- (12) Falusias lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prérház, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület a beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül.
- (13) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, jégverem létesíthető.
- (14) A szabályozási tervben elméleti határvonallal elválasztott és házikertnek (HK) jelölt telekrészen semmilyen építmény sem létesíthető, **a telek beépíthetősége szempontjából figyelembe nem vehető telekrész.**
- (15) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési vonalat (építési helyet) kell figyelembe venni (lásd telekminták); ezek hiányában az OTÉK ~~35.§-ának~~ vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

Vegyes területek építési övezetei

5. §.

~~(H)~~ A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. ~~A területen az OTÉK 16. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.~~

- (2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Településközpont vegyes területen ~~(TV)~~ (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Vt SZ,Z/40 7,5/500/30	Vt SZ,O/30 5,0/500/30	Vt O,Z/40 7,5/500/30	Vt O,Z/40 7,5/700/30
Beépítési mód	Szabadon álló, Zártsorú	Szabadon álló, Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló, Zártsorú	Oldalhatáron álló, Zártsorú
Beépítettség (%)	max. 40	max. 30	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 5,0	max. 7,5	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 500	min. 500	min. 500	min. 700
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30	min. 30	min. 30
Építési övezet jele	Vt SZ/30 7,5/700/30			
Beépítési mód	Szabadon álló			
Beépítettség (%)	max. 30			
Építménymagasság (m)	max. 7,5			
Telekterület (m ²)	min. 700			
Zöldfelület (%)	min. 30			

- (4) Az építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési vonalat (építési hely) kell figyelembe venni (lásd telekminták); ezek hiányában az OTÉK 35.§-ának vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

Gazdasági területek építési övezetei

6. §.

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (~~KG~~) **(Gksz)**
 - ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású ~~IG~~) **(Gip)**
 - ~~mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági terület (MG)~~
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
~~A területen az OTÉK 19. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.~~
A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási, egyéb irodaépület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény.
- A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:**
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

Építési övezet jele	Gksz SZ /40 7,5/3000/25	Gksz SZ /40 4,5/3000/25	Gksz SZ /60 12,5/3000/25	Gksz SZ /40 5,0/500/25
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 60	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 4,5	max. 12,5	max. 5,0
Telekterület (m ²)	min. 3000	min. 3000	min. 3000	min. 500
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25	min. 25	min. 25
Építési övezet jele	Gksz SZ /40 7,5/700/25	Gksz SZ /40 7,5/3000/20		
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló		
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40		
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5		
Telekterület (m ²)	min. 700	min. 3000		
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 20		

- ~~(5) Az ipari gazdasági terület elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 20. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.~~

- (6) Az ipari gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	Gip SZ /50 15,0/1000/25	Gip SZ /50 15,0/5000/25	Gip SZ /50 10,5/5000/25	Gip SZ /50 12,5/1ha/25
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 50	max. 50	max. 50
Építménymagasság (m)	max. 15,0	max. 15,0	max. 10,5	max. 12,5
Telekterület (m ²)	min. 1000	min. 5000	min. 5000	min. 1 ha
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25	min. 25	min. 25
Építési övezet jele	Gip SZ /50 7,5/3000/25	Gip SZ /50 12,5/3000/25		
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló		
Beépítettség (%)	max. 50	max. 50		
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 12,5		
Telekterület (m ²)	min. 3000	min. 3000		
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25		

- (7) * Az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló) – az eltérést az építési hatóság engedélyezheti.
- (8) A telken belül a szabályozási terven elméleti határvonallal elválasztott és VZ-vel, telken belüli zöldterületként jelölt területrészen épület nem létesíthető, és védőzöldsávként alakítandó ki. A telekhatárok mentén fasor telepítendő.
- ~~(9) A Tatabánya ipari parkhoz kapcsolódó de Környe igazgatási területén tervezett (ipari) gazdasági területekre vonatkozó előírásokat a külön elkészült, illetve elkészítendő részletes szabályozási terv szerint kell figyelembe venni.~~
- ~~(10) A mezőgazdasági jellegű üzemi gazdasági terület a művelésből kivont majorok, illetve állattartó telepek területe, amelyek elsősorban az állattenyésztési, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági termelés (állattartás, termékfeldolgozás, tárolás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál. Elhelyezhetők még kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakások is.~~
- (11) A mezőgazdasági üzemi gazdasági terület építési telkeinek beépítési jellemzői:
- Építési övezet jele: ~~MG SZ/30/7,5/1,0~~
- Beépítési mód: ~~szabadonálló~~
- Beépítettség (%): ~~max. 30~~
- Építménymagasság (m): ~~max. 7,5~~
- Telekterület (ha): ~~min. 1,0~~
- Zöldfelület (%): ~~min. 30~~
- Közművesítettség: ~~min. részleges~~
- ~~(12) A területfelhasználási egység területén belül, elméleti határvonallal elválasztott és ZF-vel jelölt területeken beépítésmentes zöldfelület kialakítása biztosítandó. Ezen belül a telekhatárok mentén fasor, illetve cserjesor telepítendő.~~

Üdülőterületek építési övezetei

7. §.

- (1) Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:
- a) ~~üdülőházas üdülőterület (ÜÜ)~~
- b) **hévvégiházhas üdülőterület (HÜ) (Üh)**
- (2) Az üdülőterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- ~~(3) Az üdülőházas üdülőterületen (ÜÜ) olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak. Az OTÉK 21., 22. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.~~
- (4) Az üdülőházas üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	ÜÜ SZ/10/10,5/2000	ÜÜ SZ/10/7,5/1000
Beépítési mód	szabadon álló,	szabadon álló,
Beépítettség (%)	max. 10	max. 10
Építménymagasság (m)	max. 10,5	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 2000	min. 1000
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40
Közművesítettség	teljes	teljes

- ~~(5) Üdülőházas üdülőterület alakítandó ki a Somlói út keleti oldalán a vonatkozó képviselő testületi határozat feltételeinek biztosításával. A területre részletes szabályozási terv készítendő.~~
- ~~(6) A hévvégiházhas üdülőterület alacsony építménymagasságú és legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 21., 23. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.~~
- (7) A hévvégiházhas üdülőterület építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Üh SZ,O/15	Üh SZ,O/15
	5,0/720/60	5,0/1500/60
Beépítési mód	Szabadon álló Oldalhatáron álló	Szabadon álló Oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 15	max. 15
Építménymagasság (m)	max. 5,0	max. 5,0
Telekterület (m ²)	min. 720	min. 1500
Zöldfelület (%)	min. 60	min. 60

- ~~(8) Hétvégiházazás üdülőterületbe sorolandó a Környebánya környezetében kialakult kertés mezőgazdasági terület a vonatkozó képviselő-testületi határozatnak megfelelően. A területre részletes szabályozási terv készítendő.~~
- (9) Az üdülőterületek építési övezeteiben állattartó épület, valamint melléképület nem létesíthető, kivéve a lovasturizmust szolgáló loistállókat.

Különleges területek építési övezetei

8. §.

- (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
- ~~a) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (KÜ-SP)~~
 - ~~b) temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület (KÜ-To)~~
 - ~~c) nagy kiterjedésű zöldterületi jellegű terület (KÜ-Z)~~
 - a) Különleges sportterület (Ksp),-
 - b) Különleges zöldterület (Kz),-
 - c) Szennyvíztisztító (Kszf),-
 - d) Különleges mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (Kmg)-,**
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- ~~(3) A nagy kiterjedésű sportolási célú területen kizárólag a sportolással és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el (OTÉK 24.§).~~
- (4) A nagy kiterjedésű zöldterületi jellegű terület alacsony beépíttségű, nagy zöldfelületekkel rendelkező intézmények építményeinek elhelyezésére szogál.
- (10) A különleges területek építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	Kmg SZ/30 7,5/1ha/25	Kmg SZ/30 7,5/3000/25	Ksp SZ/10 10,0/5ha/70
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 10
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5	max. 10,0
Telekterület (m ²)	min. 1 ha	min. 3000	min. 5 ha
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25	min. 70

Építési övezetek általános előírásai

9. §.

- (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (2) Az építési övezetekben a már kialakult területeken az (1) bekezdésben hivatkozott övezeti előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni:
- a) Ha a telkek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 - b) Ha a telkek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telkek csak akkor építhetők be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókeret méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve- tovább nem csökkenthetők.
 - c) Ha a telkek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
 - d) Ha a telkek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt építési vonalat, illetve építési helyet kell figyelembe venni (lásd telekbeépítési minták), ezek hiányában az OTÉK ~~35. §-ának~~ vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Előkert esetében az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.

~~A meglévő utak nyomvonalán a szabályozási szélesség betartása csak az új épületek (építmények) elhelyezésénél szükséges. (elsősorban az Ady E. útra és a Tatai útra vonatkozik.)~~

- (4) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.
- (5) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére a OTÉK ~~42.§-ának~~ előírásait kell alkalmazni.
- (6) Telepszerű lakótelepi beépítés esetén telekrendezést vagy épületbővítést (magastető) végrehajtani csak a telektömbre kiterjedő részletes szabályozási terv alapján szabad.
- (7) Beépítésre szánt területen építési telek csak közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról való megközelítéssel alakítható ki.
- (8) Közforgalom számára megnyitott magánút:
 - 7,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 4 építési telek kiszolgálásáig és maximum 40 m úthosszig.
 - 7,5 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 8 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig.
- (9) Nem kötelező a szabályozási vonal mentén telket alakítani kivételesen akkor, ha
 - a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai¹ miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
 - a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő.
- (10) A beépítésre szánt területeken a tervlapon jelölteknek megfelelő formában alakíthatóak építési telkek, nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (11) Az építési övezetekben jelölt telken belüli védőfásítások, zöldsávok telepítése a használatba vételi engedély kiadásának feltétele.

IV. Beépítésre nem szánt területek részletes előírásai

Közlekedési és közműterületek övezetei

10. §.

- (1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint lehet.
 - a) általános közlekedési és közműterület (jelölés nélkül)
 - b) vasúti közlekedési és közműterület ~~(VK)~~ **(KÖk)**
 - c) ~~légi közlekedési terület (LK)~~
- (2) Az általános közlekedési és közműterületek övezete – a vasúti és légi közlekedést kivéve - a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK és a vonatkozó jogszabályok ~~26.§-a~~ szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A vasúti közlekedés és közműterület övezete a közforgalmi vasutak és az iparterületet kiszolgáló iparvágányok céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK és a vonatkozó jogszabályok ~~az OTÉK 26.§ (3) bekezdés, valamint a 32.§-a~~ szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A légi közlekedés terület övezete a légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.

Beépítésre nem szánt különleges területek építési övezetei

11. §.

- (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
 - a) Temető terület **(Ktem)-,**
 - b) Különleges közlekedési terület-reptér **(Kkr)-,**
 - c) Bánya területek **(Kb).**
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A nagy kiterjedésű sportolási célú területen kizárólag a sportolással és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el (Ktem).
- (4) A (Kkr) különleges területek építési telkeinek beépítési jellemzői:

¹ A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. §-ának (1) bekezdése: „A telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy közforgalom számára megnyitott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.”

Építési övezet jele	Kkr SZ/ép.hely 12,5/ép.hely/--
Beépítési mód	Szabadon álló
Beépítettség (%)	építési helyen
Építménymagasság (m)	max. 12,5
Telekterület (m²)	építési helyen
Zöldfelület (%)	---

Zöldterületek övezetei

12. §.

- (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark ~~(Kp)~~ **(Zkp)**, illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
- (2) A **Zkp** ~~Kp~~ jelű közpark területén az OTÉK ~~27.§ (4) bekezdésben felsorolt~~ szerinti építmények helyezhetők el, ~~illetve a 27.§ (1) (3) bekezdés előírásait kell alkalmazni.~~
- (3) A közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.
- (4) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (5) Közpark területén és egyéb közterületeken fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha
 - a) a fa egészségi állapota,
 - b) a balesethárítás,
 - c) a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.
- (6) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a Környe-tó gyalogos körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.
- (7) Zöldterületnek tekintendő az iskolától keletre levő kegyeleti park területe is. Csak a ravatalozó épülete helyezhető el.

Erdőterületek övezetei

13. §.

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, továbbá a településszerkezeti terv szerint erdősítésre kijelölt terület.
- (2) Az erdősítésre kijelölt területen a mezőgazdasági használat korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
- (3) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
 - a) véderdő **(Ev)**
 - b) gazdasági **(Eg)**
 - c) egészségügyi, turisztikai erdő ~~(Eh)~~ **(Ee)** elsődleges rendeltetésű.
- (4) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott erdő **(Ev)** területén épület nem létesíthető. Az OTÉK 32.§ szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarja.
- (5) Gazdasági rendeltetésű erdő területén **(Eg)** az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:

Beépíthető telek területe: 10 ha (100 000 m²)

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 0,1%

Építménymagasság: max. 4,5 m
- (6) Turisztikai rendeltetésű erdő területén ~~(Eh)~~ **(Ee)** a horgásztavakhoz kapcsolódó erdőterület. Az övezet területén a rendeltetésnek megfelelő építmények csak akkor alakíthatóak ki, ha az illetékes erdészeti hatóság is egészségügyi-szociális turisztikai elsődleges rendeltetésbe sorolja az erdőt és az építmények elhelyezésére hozzájárul.
- (7) Turisztikai rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető:
 - a szabadidő eltöltését szolgáló építmények
 - vadászház
 - erdőhöz kapcsolódó kereskedelmi szállásépület (kemping, turistaház)

- sátorozóhely (táborhely)
- a következő feltételekkel:
- Beépíthető telek területe: 10 ha (100 000 m²)
- Beépítési mód: szabadonálló
- Beépítettség: max. 1,0 %
- Építménymagasság: max. 4,5 m
- Közművesítettség: részleges

Mezőgazdasági övezetek

14. §.

Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:

- a) általános mezőgazdasági terület ~~(AM)~~ **(Má)**
- b) mezőgazdasági kiskert ~~(KEM)~~ **(Má-k)**
- c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület ~~(KM)~~ **(Mák)**

Általános mezőgazdasági terület

- (1) Általános mezőgazdasági területen ~~(AM)~~ **(Má)** a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
- (2) Általános mezőgazdasági terület ~~AM-I~~ **Má-I** övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
 - Kialakítható és beépíthető telek: min. 1500 m²
 - Lakóépület az OTÉK vonatkozó előírása szerint helyezhető el.**
 - ~~(Lakóépület esetén az OTÉK 29.§ (3) bekezdés szerint)~~
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítettség: max. 3%
 - Építménymagasság: max. 5 m
 - Építési terület: előkert: min. 10 m
oldalkert: min. 6 m
- (3) Általános mezőgazdasági terület ~~AM-II~~ **Má-II** övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
 - Beépíthető telek területe:
 - Gazdasági épület esetén: min. 10 000 m²
 - Lakóépület esetén: min. 10 000 m²
 - Kialakítható legkisebb telek területe: min. 10 000 m²
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítettség: max. 3%
 - Építménymagasság: max. 7,5 m
 - Építési terület: előkert: min. 10 m
oldalkert: min. 6 m

Kertes mezőgazdasági terület

- (4) Kertes mezőgazdasági területen ~~(KEM)~~ **(Má-k)** – amely a volt zártkerteket foglalja magában – pince, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, prэшáz, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló épület helyezhető el. Nem létesíthető állattartó építmény, továbbá lakóépület.
- (5) A területen
 - a) a 720 m²-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - b) a 720-1500 m² terület nagyságú szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban nyilvántartott telken, illetve
 - c) az 1500 m²-t meghaladó területű bármely mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telken egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. A gazdasági épület alapterülete 90 m²-nél nagyobb nem lehet.

(6) A beépítés paramétereit:

	KEM-I Má-k-I övezetben	KEM-II Má-k-II övezetben
Beépíthető telek terület:	720 m ²	720 m ²
Kialakítható telek területe	2000 m ²	720 m ²
Beépítési mód	oldalhatáron álló vagy szabadon álló	oldalhatáron álló vagy szabadon álló
Beépítettség	3% (max. 90 m ²)	3% (max. 90 m ²)
Építménymagasság	3,5 m	3,5 m
Építési terület előkert:	min. 5 m – max. 10 m	min. 5 m – max. 10 m
oldalkert oldalhatáru beép.:	6 m	6 m
oldalkert szabadon álló beép.:	3 m	3 m

(7) A terület ~~KEM-I~~ **Má-k-I** övezetében épület csak a közutak mentén helyezhető el. Az épület kialakítása csak 40-45°-os hajlásszögű, max. 7,5 m gerincmagasságú nyeregtetős lehet.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

(8) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (~~KM~~) **(Mák)** a felszíni vizek védelme és a természet- és tájképvédelem érdekében épületek nem létesíthetők.

Egyéb területek

15. §.

- (1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek ~~(VT)~~ **(V)** a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik ~~(OTÉK 30.§)~~
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

V. Egyéb előírások

Közlekedési létesítmények

16. §.

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint lehet.
- (2) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség akkor csökkenthető, ha az illetékes hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű területeket kell biztosítani
 - a) Forgalmi utak

8135. sz. út – Ady E. u., Alkotmány u., Beloinannisz u.	min. 20 m
8135. sz. út tervezett elkerülő szakasza (külterület)	min. 30 m
8119. sz. út Tatai u., Oroszlány u.	min. 20 m
8119. sz. út tervezett elkerülő szakasza (külterület)	min. 30 m
 - b) Gyűjtőutak, jelentősebb helyi utak

Április 4. u., illetve tervezett folytatása	18-22 m
Keleti iparterületi feltáróút	22 m
Egyéb meglévő gyűjtőutak	kialakult
 - c) Lakóutak

Meglévő lakóutak	min. 12,0 m
Tervezett lakóutak	12,0-16,0 m
Les-hegyi feltáró út	10,0 m
- (4) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával lehet.
- (5) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete, illetve az illetékes útügyi hatóság állásfoglalása alapján helyezhető el.

- (6) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes ügyi hatóság állásfoglalása alapján engedélyezhető.
- (7) Országos út külterületi szakasza mentén, a külterületi szabályozási terven jelölt védőtávolságon (50-50 m) belül építményt elhelyezni csak az országos közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (8) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágánytól számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el. Országos közforgalmú vasútállomás szélső vágányától mért 50 m távolságon belül építmény csak a vasúti hatóság hozzájárulásával helyezhető el.
- (9) Az OTÉK ~~42.§ (2) bekezdése~~ szerint parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében az OTÉK ~~42.§ (10) és (11) bekezdése~~ alapján helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 500 m-en belül kell kielégíteni.
- (10) Üzemanyagtöltő állomások a szabályozási terven megjelölt fejlesztési területen létesíthető. Ha ettől eltérő helyen kívánnak töltőállomást létesíteni, akkor arra külön hatástanulmányt kell készíteni elvi építési engedélyezési eljárás keretében.
- (11) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknél kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.
- (12) A településkép védelme érdekében a reklámtáblák elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

Közműlétesítmények

17. §.

- 1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- 2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- 3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- 4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 9.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:
 - a) ~~lakóterület esetén~~
~~kertvárosi övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a 11./d bekezdése és a 16. esetben lehet,~~
~~falusias övezetben: a legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll.~~
 - b) ~~vegyes területen~~
~~központi vegyes övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll.~~
 - c) ~~gazdasági területen~~
~~kereskedelmi, szolgáltatási övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a 11./g bekezdése esetén lehet,~~
~~ipari övezetben: a teljes közműellátás rendelkezésre áll, ettől eltérni csak a 11./g bekezdése esetén lehet.~~
 - d) ~~üdülőterületen~~
~~üdülőházas övezetben:~~
~~az üdülőterület telkeinek a 25%-ának a beépítéséig közművesítetlen esetben is adható építési engedély, ha a telek feltárását szolgáló közterület már az építési engedély kiadásának időpontjában a szippantókocsi közlekedésére alkalmas, továbbá ha a villamosenergia-ellátás, az ÁNTSZ által is elfogadott ivóvízellátás biztosítható és a keletkező szennyvizet szigorúan zárt tárolóba gyűjtik (a zárt tároló mérete legalább akkora, hogy az időjárás-viszontagságára felkészülve egyhavi szennyvíz tárolására megfelelően) és szippantókocsikkal a kijelölt lerakóhelyre szállítják.~~
~~Az üdülőterület telkeinek az 50%-ának a beépítéséig részleges közművesítés esetén adható építési engedély kiadásának időpontjában a szippantókocsi közlekedésére alkalmas, továbbá ha a villamosenergia-ellátás, a vezetékes ivóvízellátás biztosítható és a keletkező szennyvizet szigorúan~~

~~zárt tárolóba gyűjtik (a zárt tároló mérete legalább akkora, hogy az időjárás-viszontagságára felkészülve egyhavi szennyvíz tárolására megfelelően) és szippantóocsikkal a kijelölt ártalmatlanító szennyvízkezelő telepre szállítják. A korábban vezetékes ivóvízellátással nem rendelkező beépített üdülőtelkeket kötelezni kell az ivóvízhálózatra való csatlakozásra.~~

~~Az üdülőtérület 50% ának a beépítését meghaladóan már csak a teljes közműellátás esetén adható építési engedély, a teljes közműellátás keretében biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a villamosenergia-ellátást, a zárt szenny- és csapadékvíz elvezetést. A zárt szennyvízesatorna-hálózat kiépítését követően az érintett beépített üdülő ingatlanokat kötelezni kell a rácsatlakozásra.~~

~~Hétvégiházazs övezetben:~~

~~A hétvégiházazs terület telkeinek az 50% ának a beépítéséig közművesítetlen esetben is adható építési engedély, ha a telék feltárását szolgáló közterület már az építési engedély kiadásának időpontjában a szippantóocsi közlekedésére alkalmas, továbbá ha a villamosenergia-ellátás, az ÁNTSZ által elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható és a keletkező szennyvizet szigorúan zárt tárolóba gyűjtik és a szippantóocsikkal a kijelölt lerakóhelyre szállítják.~~

~~A hétvégiházazs terület telkeinek az 50% át meghaladóan részleges közművesítés esetén adható építési engedély, ha a telék feltárását szolgáló közterület már az építési engedély kiadásának időpontjában a szippantóocsi közlekedésére alkalmas, továbbá ha a villamosenergia-ellátás, vezetékes ivóvízellátás biztosítható és a keletkező szennyvizet szigorúan zárt tárolóba gyűjtik és a szippantóocsikkal a kijelölt lerakóhelyre szállítják.~~

- 5) A település beépítésre szánt területén, bel- és külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha a 9-es bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 11., a felszíni vízrendezés a 16. bekezdésben a beépítésre szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
- 6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőséget figyelembe kell venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- 7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 7a) Az országos közút védőtávolságán belül tervezett közműfejlesztést útburkolaton kívüli vezetéssel kell megtervezni, amelynek terveit **az illetékes hatósággal** ~~AK, KHT-vel~~ egyeztetni kell.

Vízellátás

- 8) A vízvezetékek a védőtávolság igénye az ~~MSZ 7487-es szabványban rögzített~~ **ágazati** előírás szerint biztosítandó.
- 9) A beépítésre nem szánt bel- és külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- 10) A település nyílt karsztmezőn fekszik, a vízbázisvédelemre megállapított ágazati előírásokat be kell tartani. Az új – a 123/1997.(VII.18.) –i Kormányrendelet alapján készített, öt- és ötvenéves elérési idő alapján számított – hidrogeológiai védőterületre vonatkozó előírásokat a javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvezetni.

Vízelveztés

- 11) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg rövid időre sem engedélyezhető.
Az állattartás során keletkező trágya hítrágya gyűjtésére zárt vízzáróan kiképzett tároló építést kell megkövetelni.
 - b) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell.
 - c) A településen a csatornázott és a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
 - d) A település területén foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsatorna-hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő lakótelekre lakóépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcsatorna-hálózatának kiépítéséig, közműpótlóként a szennyvizet szigorúan – ellenőrzötten – zárt

- szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantókocsival a kijelölt ártalmatlanító szennyvízkezelő telepre szállítani. A közcatorna-hálózat kiépítését követően az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a közcatornára való rákötésre.
- e) Foghíjként beépítésre kerülő jelenleg közcatorna-hálózattal rendelkező környezetben fekvő lakótelek beépítésére építési engedély csak a közcatorna-hálózatra történő rácsatlakozással adható.
- f) Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe – kivéve a g./ szakasz szerinti- tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a városi közcatorna-hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcatorna –csatlakozás megléte!
- g) A település beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízhálózatra való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, ettől eltérni csak akkor lehetséges, ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor egyéb helyi megoldás alkalmazható. Egyéb megoldásnak tekinthető ha:
a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 10 m³-t, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcatorna-hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan – ellenőrzötten- zárt szennyvízgyűjtő medencében kell összegyűjteni és szippantókocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Amikor a közcatorna-hálózat kiépítése a gazdasági területet 100 m távolságig megközelíti, az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcatornára való rákötésre
a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 10 m³-t és a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl a gazdasági területen és azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.
- h) A település beépítésre szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 10 m³-t, a közcatorna – hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A térség közcatorna-hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan – ellenőrzötten- zárt szennyvízgyűjtő medencében kell összegyűjteni és szippantókocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcatorna-hálózat kiépítése a gazdasági területet 100 m távolságig megközelíti, az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcatornára való rákötésre.
a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 10 m³-t, a közcatorna –hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés és védőtávolsága építési korlátozást nem okozhat. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz.
- 12) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- 13) A VIZIG kezelésű (nagyobb árhullámmal veszélyeztetett) vízfolyások, tó, tározó mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.
- 14) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- 15) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz-elvezetési tanulmányterv készítenő a 16-os bekezdésben előírtak figyelembevételével. A csapadékvíz-elvezetési tanulmányban rögzítettek a szabályozási tervbe tovább kell vezetni.
- 16) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új valamennyi beépítésre javasolt területen csak zárt csapadékcsatornával szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. Azt követően zárt csapadékvíz-elvezetési rendszert kell kiépíteni. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen maradhat fenn. A csapadékvíz élővízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a befogadóig 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.

- 17) 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 parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. „Zöld” parkoló létesítése tilos.

Villamos energia ellátás

- 18) A nagyfeszültségű, illetve a közép feszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az ~~MSZ 151 sz. szabvány szerint~~ **előírásokban** rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- 19) Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új (nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási-,) villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles fektetéssel lehet.
- 20) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- 21) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- 22) A települést ellátó nagyközépnomású vezetékek, a gázfogadó, a nyomásszabályozók helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Az érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A településen belüli gázelosztás jellemzően középnomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani. A lefektetett és tervezett gázelosztó vezetékek és biztonsági övezeteik helyigényét a gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetéről szóló 6/1982.(V.6) IpM rendelet, az MSZ 7487/2-80 „Közmű és egyéb vezetékek” elrendezése közterületen, illetve az MSZ 7084 „Körzeti gázelosztó rendszerek” szabványcsalád rendelkezései alapján kell figyelembe venni.
- 23) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

Távközlés

- 24) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a földfeletti vezetés egyenlőre fennmarad területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- 25) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- 26) Közcélú hírközlési antennák csak jogszabályban előírtak szerint helyezhetőek el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez csak a térségre vonatkozó részletes szabályozási terv alapján történhet meg és az önkormányzattal egyeztetett hely kijelölési eljárás lefolytatására kerüljön.

Környezetvédelem

18. §.

- ~~1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetre.
A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni.~~

~~A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni, illetve megkérni;~~

- ~~2) Levegőtisztaság védelmi szempontból a terület a Védet I. kategóriába tartozik. (A levegő védelme érdekében be kell tartani a 49/1989. (VI.05.) MT sz. és a 88/1999. (IV.30.) MT sz. rendeletekkel módosított 21/1986. (VI.02.) MT sz. rendelet előírásait, és a fentiek végrehajtásáról rendelkező 8/1989. (VII.24.) KVM, 9/1990. (IV. 30.) KVM rendeletekkel módosított 4/1986. (VI.02.) OKTH sz. rendeletet. Ahol a fentiek helyett új jogszabályok léptek hatályba 2001-ben, ott azokat kell figyelembe venni;~~
- ~~3) A területről a felszíni vízbe vezetett szennyvíz(ek) minőségének a II. kategóriájú határértékeknek kell megfelelnie (4/1984. (II.07.) ÖVH rendelkezés);~~
- ~~4) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető. A közcatornába vezetendő szennyvizek minőségének a II. kategóriájú határértékeknek kell megfelelnie (4/1984. (II.07.) ÖVH rendelkezés és 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet);~~
- ~~5) A belterületen olyan létesítmény nem tervezhető, amely zajvédelmi szempontból védőtávolság betartását igényli. (Zajvédelmi szempontból a 4/1984. (I.23.) EüM rendelet és a 23/1996. (VI.13.) KGY rendelettel módosított 4/1993. (III.04.) sz. rendeletben előírt határértékeket kell betartani. Az épületen belüli zajterhelési határértékeket az MSZ 18151-1, valamint a 25/1996. (VIII.28.) NM rendelet szabályozza. A 12/1983. (V.13.) sz. MT rendelet 4.§ értelmében a tervező feladata a zajterhelési határértékek betartása, számításokkal történő bizonyítása);~~
- ~~6) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes hatásvizsgálatot kell készíteni (20/2001. (II.14.) sz. Korm. rendelet);~~
- ~~7) Beépítési feltételek:
Az építési telken építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
 - a) a rendeltetés szerű használatához szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
 - b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
 - d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.~~

- 1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni, illetve megkérni.
- 2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra a vonatkozó jogszabályok alapján környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.
- 3) A területről a befogadóba vezetett csapadékvíz minősége nem lehet rosszabb a vonatkozó jogszabály III. általános területi kategória határértékeinél, illetve a csapadékvíz bevezetése miatt kialakult környezetterhelés a talajban és a felszín alatti vizekben nem haladhatja meg a vonatkozó rendelet „B” fokozottan érzékeny területek szennyezettségi határértékeit.
- 4) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető. A közcatornába vezetendő szennyvizek szennyezőanyag koncentrációja nem lépheti túl a hatályos rendeletekben előírt küszöbértékeket. Az ipari-gazdasági szervezeteknek a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott önellenőrzést kell végezniük.
- 5) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre előzetes, esetenként részletes hatásvizsgálatot kell készíteni.

Föld védelme

- ~~8) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba;~~
- ~~9) A termőföld védelmét a termőföldről szóló törvény alapján kell biztosítani (1994. évi LV. Törvény VI. fejezete);~~
- ~~10) A talaj védelme érdekében a szennyvizet elszikkasztani tilos;~~
- ~~10a) A föld védelme érdekében szükséges kötelezettségek:
 - a talaj humuszos rétegének védelme;
 - az állattartás során képződő folyékony hulladékok megfelelő gyűjtése és elszállítása (lásd 18.§ (11) a) pont)
 - a tereprendezés során felhasználásra kerülő anyagok minősítése~~

- ~~— a növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. törvény előírásai szerint a gyommentes tartás~~
- ~~— a talajvédelmi hatósággal való szakhatósági közreműködés.~~

- 6) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba,
- 7) A termőföld védelmét a termőföldről szóló törvény alapján kell biztosítani.
- 8) Mezőgazdasági területen talajtani szakvélemény alapján csak a vonatkozó rendelet szerint kezelt szennyvíziszap és tisztított szennyvíz helyezhető el. Az elhelyezési engedélyt 5 évenként meg kell újítani. Termőföldet beruházás céljára csak az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb mértékben szabad igénybe venni. A humuszos termőréteg megőrzéséről gondoskodni kell.
- 9) Az 1 ha-t meghaladó belterületi földek más célra való felhasználását megelőzően a talajvédelmi szakhatóságok hozzájárulása (Talajvédelmi Szolgálat) és a földügyi (területileg illetékes Körzeti Földhivatal) engedélyre van szükség.

Vizek védelme

- ~~6) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztároló engedélyezhető.~~
- ~~7) Talajvízkút létesítését a Környe Polgármesteri Hivatal, rétegvíz-kút létesítését az ÉD VIZIG engedélyezheti.~~
- ~~8) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál — a technológiai fegyelem betartása mellett — a vizeket kezelni, tisztítani kell.~~
- ~~9) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1977. (VII.18.) Korm. rendelet).~~
- ~~10) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.~~

- 10) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni a vonatkozó rendeletben előírt határértékek betartásával. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló vagy a hatályos rendelet „B” szennyezettségi határértékeinek megfelelő kis szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.
- 11) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál — a technológiai fegyelem és a határértékek betartása érdekében — szükség esetén a vizeket kezelni, tisztítani kell. A felszíni vízbe csapadékvíz/tisztított szennyvíz csak akkor vezethető, ha a vonatkozó rendeletek előírásai lehetővé teszik és annak határértékei be vannak tartva.
- 12) A bekötések engedély kötelesek.
- 13) Vízfolyásba csak a környezetvédelmi hatóság által határozatban megadott határértéket nem meghaladó vizek vezethetők. Ez vonatkozik a hővel szennyezett bevezetésekre is. A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell. A terület a vonatkozó rendelet alapján „B” érzékeny terület. Az intézkedési szennyezettségi határérték $C_i = C_1$.
- 14) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizet a csatornahálózatba kell kötni. Szennyvíz szikkasztása nem, gyűjtése külterületen indokolt esetben engedélyezett. A befogadóba kötött szennyvíz minőségének meg kell felelni a vonatkozó rendelet előírásainak.
- 15) A szennyezésnek kitétt területeken (nagyobb állattartó létesítmények) monitoring kutak létesítése javasolt a talajvíz minőségének ellenőrzése céljából évi kétszeri mintavétellel.
- 16) A trágyát és csurgalékot szivárgásmentesen kialakított gyűjtőhelyen kell gyűjteni, a kiszórt trágyát mielőbb be kell forgatni.
- 17) A talajvíz minőségének megóvása a bányatavak hasznosítása során kiemelkedően fontos szempont. A hasznosítás vízjogi engedély köteles.
- 18) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- 19) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

Levegőtisztaság védelme

- ~~11) Környe közigazgatási területe levegőtisztaság védelmi szempontból Védett I. területi kategóriába tartozik. Levegőtisztaság védelmi szempontból Védett II. terület nem jelölhető ki.~~
- ~~12) Az égetés közterületen tilos. A közterületen kívül égetendő hulladék kommunális, illetve ipari eredetű hulladékot nem tartalmazhat (műanyag hulladék égetése tilos).~~
- ~~13) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása csak szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.~~

- 20) Ipari létesítményeknél a légszennyező forrásokra a határértékeket az alapbejelentés után a Környezetvédelmi Felügyelőség határozatban adja meg.
- 21) Légszennyező tevékenység esetén be kell tartani a vonatkozó rendelet előírásait a levegő védelmével kapcsolatos jogszabályok szerint, illetve nem lépheti túl rendeletekben előírt határértékeket.
- 22) Hulladékot nyílt téren, illetve háztartási tüzelőberendezésben égetni tilos.
- 23) Közút, töltés, árok és más vonalas létesítmény tengelyétől 100 m-en belül bármely növényzet égetése tilos. Egyéb esetekben az égetés csak engedéllyel végezhető.
- 24) A mezőgazdasági hulladékok égetését, valamint a 140 kW-ot meg nem haladó kizárólag tüzelő és egyéb, kizárólag füstgázt tartalmazó berendezések használatát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Zaj- és rezgésvédelem

- 25) Repülőtér környezetében a 176/1997. (X.11.) Kormányrendelet alapján kijelölt zajgátló védőövezetekre vonatkozó előírások betartásával alakíthatók ki épületek.
- ~~14) Szolgáltató tevékenységek zajvédelmi szempontból történő engedélyezése iránti kérelmet az üzembe helyezést megelőzően 30 nappal a jegyzőhöz kell benyújtani.~~
- ~~15) A módosított 12/1983. (V.12.) MT sz. rendelet hatálya alá tartozó tevékenységet végzőknek a 4/1984. (I.23.) EüM sz. rendelet 14 sz. mellékletében rögzített határértékeket be kell tartani.~~
- 26) Az ipari és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények részére a betartandó határértéket az I. fokú környezetvédelmi hatóság a létesítés során írja elő.
- 27) Lakó-, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

Hulladékgazdálkodás

- ~~16) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.~~
- ~~17) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.~~
- ~~18) A szippantott szennyvizek ártalmatlanítására az engedélyezett fogadóállomásokon lehetséges.~~
- ~~19) Dögtemető, döγκút, szennyvíziszap tároló 500 m védőtávolságán belül semmilyen épület, 500-1000 m között lakóépület, állattartó telep, élelmiszertároló és feldolgozó nem létesíthető.~~
- 28) A település területén törekedni kell a keletkezett hulladékok csökkentésére, minél nagyobb arányú hasznosítására.
- 29) Meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést és a kommunális hulladék szervesanyag tartalmának csökkentését. A települések szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályozását a vonatkozó rendeletek szerint kell megvalósítani. A területi hulladékgazdálkodási terv kihirdetése után el kell készíteni a helyi hulladékgazdálkodási tervet.
- 30) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani, összhangban a hulladékgazdálkodási törvényekkel. A település szilárd és folyékony hulladéokra vonatkozó helyi közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről a vonatkozó rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- 31) A veszélyes hulladékokat az ipari és szolgáltató cégeknek, a lakossági veszélyes hulladék begyűjtőknek a hatályos jogszabályok előírásai szerint kell gyűjteniük, ártalmatlanítaniuk, dokumentálniuk.
- 32) A szippantott szennyvizek ürítése az erre kijelölt szennyvíztisztító telepen kialakított ürítőhelyen lehetséges.
- 33) Dögtemető, döγκút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

Táj- és természetvédelem

19. §.

- 1) Helyi jelentőségű természetvédelmi területen bármilyen gazdasági tevékenység, építmények elhelyezése az önkormányzat védetté nyilvánító rendelete és jelen szabályozási előírások figyelembevételével történhet.
- 2) Védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:
 - e) a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,
 - f) bányatelek nem létesíthető,
 - g) vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon – természetszerűen történhet;
 - h) nád, avar, gyeper, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.
- 3) Védett természeti területen fák kivágása a jegyző engedélyével történhet. Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:
 - i) ha azt a fa egészségi állapota, vagy
 - j) a balesetveszély azt feltétlenül szükségessé teszi,
 - k) ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.
- 4) Védett természeti területen az OTÉK 32.§ szerinti építmények csak akkor és úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek fenntartása biztosítható legyen.

Városépítészeti értékvédelem

20. §.

- 1) A városépítészeti értékvédelem kiterjed:
 - országos műemléki védettségre,
 - helyi védettségre.
- 2) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkor hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.
- 3) Országos védelemben részesülnek a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával a településszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektumok.
- 4) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok betartásával szabad.
- 5) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.
- 6) Helyi védelemben részesülhetnek az (5) bekezdés szerinti előírások megtartásával a településszerkezeti, valamint a szabályozási terven jelölt, illetve a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint a régészeti leletmentési területek.
- 7) A védelemben részesített épületen (útszakaszon) bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, funkcióváltoztatás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.
- 8) A védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni, a terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- 9) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani kell.
- 10) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
- 11) Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta kereteken belül bírsággal sújtható.
- 12) Az 1997. évi CXL. sz. múzeumi törvény szellemében régészeti lelőhelyeken vagy telekalakítási engedélyt kiadni csak a területileg illetékes múzeumtól kért szakvélemény figyelembevételével szabad.

Függelék (ad 22.§ (3) bekezdés)
Országos műemléki védelem alatt álló objektum

- Rk.templom – Alkotmány út, Hrsz: 1. MJ 2616
- Rk. Plébániaház – Alkotmány út 11. Hrsz:7, MJ 2617
- Lakóház, volt Konkoly-Thege kastély-Nagytagyos puszta, Hrsz: 0209.
- Templomrom- Vértessomlói út mellett, Hrsz: 0583, MJ 6830

Melléklet (ad 22.§ (6) bekezdéséhez)
Környe község helyi védelemben részesítendő objektumai (területei)

- Rk. Templom környezete, emlékpark, II. világháborús emlékmű, Alkotmány út, Hrsz: 1 és 689 része
- Kegyeleti park (kopjafa, emléktábla) – Váczi M. u., Hrsz: 388
- Milecentenáriumi emlékpark, Árpád emlékmű – Öreg – tó mellett, Hrsz:769
- Környi tó és környezete- Hrsz: 0668/3-6, 0669/2-6
- Vitéz Dinnyés Zsigmond ref. Ifjúsági konferenciatelep, Nagytagyos
- Gyermek és Ifjúsági Üdülő – Környebánya, Hrsz: 1854
- Községi ház, emlékpark – Környebánya, Hrsz: 1529/1
- A volt iskolaépület, Hrsz: 2/3
- Volt „Hangya” épület, Hrsz:

Melléklet (ad 21.§ (12) bekezdéséhez)
Környe község területén lévő régészeti lelőhelyek

- Belsőpatári legelő, József laposi rét – római kori villatelepülés
- Fácánkert dűlő – őskori település vagy temető
- Fácánkert (0398-0400 hrsz) – őskori (neolitikus, rézkor) településmaradvány
- Környe településközpont és keletre lévő területek- római kori erőd, település
- Kecskédi úttól északnyugatra – népvándorláskori település vagy bronzkori házak, sírok
- Rákosi dűlő – bronzkori település (kőeszköz, edények)
- Kecskédi terület, homok dűlő – bronzkori temető, edények
- Kecskédi úttól északra (033-035 hrsz) – réz –vagy bronzkori település
- Somlói úti bányatavak környéke – Árpád – kori falu, temető (részben feltárt)
- Fácánkert (Tatabánya határa) – bronzkori edénytöredékek
- Április 4. u. környéke, Les-hegy- bizonytalan korú földvár

Tilalmak és korlátozások
21. §.

- ~~1) Változtatási tilalom alá esnek a szabályozási terveken, részletes szabályozási terv készítésére kijelölt területeken lévő ingatlanok az elkészítendő részletes szabályozási terv jóváhagyásáig, de legfeljebb jelen rendelet hatályba lépésétől számított 3 évig (mellékletben felsorolt területek). Kivételt képez Környebánya tervezett hétvégi ház-as üdülőterülete, ahol az építési övezetre vonatkozó előírások betartása mellett (telekméretek, közlekedés, közművesítettség) építmény építhető.~~
- 2) **Építési tilalom alá** esik közcélú felhasználás érdekében:
 - 555 hrsz-ú ingatlan – útnyitás kialakítása céljából,
 - 519-528 hrsz-ú ingatlanoknak útszabályozással érintett része
 - 401 hrsz-ú ingatlanok a szabályozási tervben közparknak jelölt része,
 - 421-422 hrsz-ú terület (temető mellett) – kegyeleti, illetve környezetvédelmi szempontok miatt,
 - 588-589 hrsz-ú terület-útnyitás céljából,
 - 771/2 (gázcseretelep) – megváltozott területfelhasználási javaslat,
 - 87/3 hrsz-ú terület – útnyitás céljából,
 - ~~- 0106/5 hrsz-ú terület (Bitang tanya) tervezett lakóterületi felhasználás miatt~~
 - a közpark (KP) jelű területek jelen előírások 13.§-a szerint,
 - védelmi erdőterületek a jelen előírások 14.§-a szerint.
- 3) **Építési korlátozás** alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
 - az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül, ahol építményt elhelyezni az országos közút kezelőjének hozzájárulásával lehet,
 - az országos közforgalmi vasút tengelyétől számított 50-50 m távolságon belül, ahol építményt elhelyezni az illetékes hatóság engedélyével lehet,

- a szennyvíziszapkezelő 1000 m-es védőtávolságán belül,
 - közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a 18. § szerint,
 - egyéb környezetszennyező létesítmények (szeméttelep, szennyvíztisztító, sertéstelep) védőtávolságán belül a 19. § szerint,
 - üdülőterület 500 m-es környezetében állattartó építmény tekintetében.
- 4) **Építési korlátozás** alá – egyéb szempontok miatt – eső területek:
- a szabályozási terven HK-val jelölt házikert területek, jelen előírások 6.§ pontja szerint,
 - a szabályozási terven ~~VZ~~ Ev-vel jelölt telekrészek a 8.§ (8) bekezdése szerint,
 - a szabályozási terven KZ-vel jelölt területek a 13.§ szerint,
 - a korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (KM) a 15.§ (8) bekezdése szerint.

~~**Melléklet (ad 22.§ (1) bekezdés)**
Részletes szabályozási terv készítésére kijelölt területek~~

- ~~"Környebánya tervezett hétvégi házas üdülőterületeire, illetve kiskertes mezőgazdasági területeire (1801-1864, 0574/15-87, 0516/1-108, 0525/1-44 hrsz-ú területekre)~~
- ~~"Somlói úttól keletre lévő, tervezett üdülőházas területre (0572/8-11, 0581, 0582/1-2, 583, 585 hrsz-ú területek)~~
- ~~"Környe Ipari Parknak a jóváhagyásban rögzített és megnövelt területére, az elkészült RSZT módosításával~~

Elővásárlási jog
22. §.

- 1) A települési önkormányzat elővásárlási jogot állapít meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben jelölt településközpont kialakítás érdekében az alábbi ingatlanokra:
- 2/2 hrsz.,
 - 4 hrsz.,
 - 10 hrsz.,
 - 13 hrsz.

VI. Záró rendelkezések
23. §.

- 2) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép életbe.
- ~~3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.~~
- 4) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1984-ben készített, illetve 1990-ben módosított Környe összevont rendezési tervéhez készített szabályozási előírások, illetve az azt elfogadó rendelet és a 6/2001. (II.22.); a 4/2005. (IV. 27.); az 5/2005. (VIII.27.); a 2/2006. (II.22.) és a 9/2006. (VIII.2.) rendeletek.

.....
Polgármester

.....
Jegyző