

VÉRTESÁCSA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Üzenet Kft.
2019.

Vértesacsa Község Önkormányzatának .../2019. (.....) sz. rendelete

Vértesacsa község Helyi Építési Szabályzatáról

Vértesacsa község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Főigazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Miniszterelnökség, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI. 28.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

1. § (1) A rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelettel (továbbiakban: OTÉK), a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel és a területrendezési tervekkel, valamint más jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (2) A rendelet 1. melléklete a Szabályozási Terv és jelmagyarázata (továbbiakban együtt: SZT).
- (4) Az SZT szerinti kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a SZT módosításával lehet.
- (5) Az SZT szerint javasolt szabályozási elemek irányadó jellegűek, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett változtathatók.
- (6) Az SZT szerint jelölt más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek esetén a vonatkozó jogszabály előírásait kell alkalmazni.

1. Értelmező rendelkezések

2. § (1) E rendelet alkalmazásában:

- a) *Kézműipari rendeltetés*: Olyan, legfeljebb 5 személyes termelőtevékenység végzésére alkalmas rendeltetés, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezeti hatása nem haladja meg a személyes háztartási tevékenységek környezetre gyakorolt hatását;
- b) *Kialakult állapot*: Olyan övezeti, építési övezeti elrendezés és paraméter, amely kialakulása e rendelet hatályba lépése előtt, a jelenleg megadott paraméterektől eltérő módon és mértékben történt meg.
- c) *Épület elhelyezés határvonala*: az épület elhelyezését meghatározó szabályozási elem (a rendelet előírásai vagy az SZT alapján).
- d) *Kétsoros beépítés*: oldalhatáron álló beépítés, ahol a főépítménnyel szemközti telekhatárnál épület/melléképület helyezkedik el.
- e) *Aktív zöldfelület*: Olyan háromszintű zöldfelület, amely megakadályozza a talajeróziót, talajelhordást, és elősegíti a csapadék víz visszatartását és talajba történő szivárgását.
- f) *Gazdasági célú haszonállatok tartására szolgáló állattartó építmény*: a gazdasági célú haszonállatok tartására, valamint az állattartással összefüggő szolgáltató tevékenység építményei (pl. kutyapanzió, kutyatenyésztés építményei, lóistálló, stb.).
- g) *Háziállat tartására szolgáló építmény*: kedvtelésből, önellátási céllal tartott kisállatok védelmére és tartására épített és a károsodás nélkül elmozdítható építmény (pl. ketrec, kalitka, kutyaól, galambdúc).
- h) *Melléképület*: az alábbi - a telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű

használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű - építmények, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:

- ga) járműtároló (önálló garázs, támfalgarázs),
- gb) nyári konyha, mosókonyha,
- gc) tárolóépület (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, siló, csűr és más tároló),
- gd) kazánház,
- ge) műhely, műterem,
- gf) kézműipari építmény, vagy speciális rendeltetést kiszolgáló épület;

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

2. Építés általános szabályai

3. § (1) Kialakult állapot alakítása során az illeszkedés elvét kell érvényesíteni a meglévő karakterjegyek alapján.
Az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket a telekhatáron vagy attól max. 1,0 m-re kell elhelyezni.
- (2) Ahol e rendelet nem jelez kötelező előkert-méretet, ott az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni az előkert megállapítása során.
 - (3) Az előkert meghatározott mérete egyben az utca felőli építési vonal helye is.
 - (4) Főépítmény elhelyezése esetén az elhelyezendő épület utcai homlokzatának teljes egészében az építési vonalra kell illeszkednie, kivéve az utcai építési vonaltól legalább 5 méterrel hátrébb elhelyezkedő keresztszárnyat.
 - (5) Ha meglévő, kialakult telken nincs az igényeknek megfelelő melléképület, és a hátsó telekhatár vagy a telek be nem építhető részének közelsége nem teszi lehetővé a melléképület főépítmény mögötti elhelyezését, akkor kivételesen a kialakult kétsoros beépítéshez hasonló melléképület elhelyezés lehetséges.
 - (6) A 62, 63, 64, 65, 67, 71, 89, 90, 91, 245, 261, 298, 301 hrsz.-ú telkek esetében nem kell hátsókert tartani az építmények közötti legkisebb távolság szabályainak betartása mellett.
 - (7) Maximum 1,80 m magas kerítés építhető. Az utcafronton maximum 0,6 m magas tömör lábazat is létesíthető.
 - (8) Gazdasági célú használatok tartására szolgáló állattartó építmény nem helyezhető el településközpont terület, kertvárosias lakóterület, különleges temető terület, különleges családi szabadidő központ terület övezetének telkein.
 - (9) Házállat tartására szolgáló építmény minden építési övezetben elhelyezhető.
 - (10) Négyenél több férőhellyel rendelkező parkolót fásítottan kell kialakítani: 1 db lombos fát kell telepíteni 4 db várakozóhelyenként.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. § (1) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel kell ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

5. § (1) Új építési telkek minimális telekszélessége:
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m,
 - b) szabadon álló beépítés esetén: 20 m.
- (2) Az övezetekre előírt legkisebb telekméretnél és telekszélességnél kisebb telkek is kialakíthatók közcélú építmények létesítése (közműépítmények, vízgazdálkodási építmények, magánút, árok, stb.) számára.
 - (3) A település területén lévő kutak telke nem olvasztható be építési telekbe.

5. Zöldfelületi rendszer kialakítása

6. § (1) A környezetrendezés része a kötelezően kialakítandó zöldfelület létesítése, az aktív zöldfelület kialakítása, valamint a telken belüli védőfásítás vagy a közterületi kötelező fásítás (fasor) szerinti zöldfelületek kialakítása.
- (2) Az SZT-n lehatárolt „telken belüli védőfásítást” 10 m szélességig két sor 6x6 m-es kötésben telepített előnevelt fákból álló fasor és egy cserjesor telepítésével kell elvégezni, minden további 8 m szélesség esetén további egy fasort és cserjesort kell ültetni.

- (3) Az SZT-n jelölt „telek be nem építhető részén” épület, építmény, valamint burkolat – a terepszint alatti létesítmény és a hegyoldalon felvezető lépcső kivételével – nem helyezhető el. A „telek be nem építhető részét” aktív zöldfelületként kell kialakítani.
- (4) Aktív zöldfelület minden 150 m²-ére
- legalább 2 db lombos fa, továbbá
 - legalább 5 db cserje, és
 - gyep vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítendő.
- (5) Új közutak, utcák, magánutak kialakításánál
- 12-16 m közötti szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasort,
 - 16 m szabályozási szélességtől kétoldali fasort kell telepíteni.
- (6) Fasorok védőtávolsága minimum 0,75-0,75 m.
- (7) SZT-n jelölt „megtartandó fás területet” erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészekre vonatkozó hatályos jogszabályok alkalmazásával kell fenntartani, illetve igénybe venni.

6. Környezetvédelmi előírások

7. § (1) A település igazgatási területén új építmény csak úgy helyezhető el és építhető, hogy
- a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,
 - az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.
- (2) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.

7. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, korlátozások

8. § (1) A felszínmozgásra érzékeny löszfalak és löszös-homokos lejtők környezetében csak olyan építési és terepalakítási tevékenységek folytathatók, melyek biztosítják a löszfal, talaj állékonyságát.
- (2) Építési és terepalakítási tevékenységek során a csapadékvizek természetes lefolyását biztosítani kell.
- (3) Burkolatépítés csak a csatlakozó felszíni vízelvezetési megoldásokkal együtt tervezve végezhető.
- (4) A vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására a vízfolyások és a halastó mentén 3-3 m parti sáv biztosítandó a külön jogszabályok szerint. Parti sáv területén csak a vízgazdálkodással összhangban lévő építmények helyezhetők el. A biztonságos le és befolyási viszonyok a fenntartási tevékenység során megtartandók.
- (5) Szennyvíztisztító telep előzetes szaghatásvédelmi védőtávolsága 300 m a telkének kerítésvonalától mérve. A kijelölt védőtávolságon belül új rendeltetést elhelyezni csak környezetvédelmi szakértői vizsgálat alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

8. Közművesítés és közműlétesítmények, hírközlés

9. § (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- településkép védelmével összefüggő jogszabályokra,
 - környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) és
 - a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) A racionális területgazdálkodás érdekében
- az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, és
 - a beépítésre szánt területeken a közművezetéseket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy biztosított legyen az előírások szerinti fasorok védőtávolsága.
- (3) Út, magánút építése, rekonstrukciója esetén
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - a csapadékvizek elvezetéséről és
 - belterületen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) Az építés feltétele közművesítettség szempontjából:

- a) beépítésre szánt területen, a teljes közművesítettség,
 - b) beépítésre nem szánt területen, a részleges közművesítettség.
- (6) Külterületen új közműlétesítményt meglévő utak és közműnyomvonalak területén/mentén kell elhelyezni. Ettől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a terület teljesen közművesítetlen, vagy ha a közművel ellátatlan terület közútról nem megközelíthető.
- (7) Erdőterületen, új vezeték nélküli szolgáltatás magaspótménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, stb.) létesíthető.
- (8) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas lakóépület, lakó vagy idegenforgalmi rendeltetés építése esetén is kell a szennyvízkezelésről gondoskodni. Ahol közcsonk nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan egyedi szennyvíztisztító berendezés is alkalmazható a vonatkozó jogszabályok alapján, amennyiben a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl az érintett telken.
- 10. § (1)** Belterületen, ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása egyéb meglévő adottság miatt nem lehetséges, vagy ha a csapadékvíz szállító hálózat, illetve a befogadó a többlet vizet nem tudja elvezetni, akkor bármely építéssel, vagy burkolt felület növekedésével járó építési tevékenységgel egy időben, a telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani.
- (2) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépjármű behajtó építése esetén, az árok vízszállító képességének megtartása érdekében, az átereszt méretezni kell és a behajtó 5,0 m-nél szélesebb nem lehet. Telkenként a saroktelkek kivételével csak egy gépjármű behajtó létesíthető.

AZ EGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

11. § (1) Beépítésre szánt terület építési övezeteiben terepszint alatti építményt - tárolás céljára - legfeljebb a telekterület 10%-ának megfelelő mértékben lehet elhelyezni.
- (2) Melléképítmény előkertben – a közmű-becsatlakozási műtárgy kivételével – nem helyezhető el.

9. Falusias lakóterület (Lf)

12. § (1) A falusias lakóterület építési övezeteiben a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lf-1	O	900	30	40	4,5
Lf-2	O	1200	25	40	4,5
Lf-3	O	600	30	40	4,5

- (2) Falusias lakóterületen legfeljebb két főépítmény helyezhető el.
- (3) Falusias lakóterületen melléképületek elhelyezhetők.
- (4) A falusias lakóterületek telkeinek beépítési módja oldalhatáron álló, kivéve, ahol a telek kialakult beépítési módja ettől eltérő.

10. Kertvárosias lakóterület (Lke)

13. § (1) Kertvárosias lakóterületen legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az Lke-1 övezetet, ahol négylakásos lakóépület is elhelyezhető.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-1	SZ	1500	30	%	7,5
Lke-2	O	900	30	50	4,5
Lke-3	O	600	30	50	4,5
Lke-4	O/SZ*	1400	25	50	4,5

*lásd: (4) bekezdés

- (3) Kertvárosias lakóterületen az alábbi melléképületek elhelyezhetők: járműtároló, tárolóépület, barkácműhely, műterem, kiállítóhely.
- (4) Lke-4 övezetben a szabályozási terven jelölt építési sávban az épületeket szabadon álló módon kell elhelyezni, a Fő út menti telkek beépítési módja oldalhatáron álló.

11. Településközpont terület (Vt)

14. § (1) A településközpont terület építési övezeteiben a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vt-1	SZ	1200	50	20	7,5/9,0**
Vt-2	O	1200	40	40	4,5/7,5***
Vt-3	O	1200	50	20	4,5/7,5***

**lásd: (2) bekezdés

*** lásd: (3) bekezdés

- (2) Településközpont területeken igazgatási és közösségi célú épületek építése esetén az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet, mely során figyelembe kell venni a környező beépítést és az illeszkedés szabályait.
- (3) Vt-1 övezetben többcélú (legalább 300 m² alapterületű) sportolást is szolgáló épület építése esetén az épületmagasság maximum 9,0 méter.
- (4) Településközpont területen melléképületek elhelyezhetők.
- (5) A Fő út mentén lévő 550/1, 1007-1011 és 1013-1020 hrsz.-ú telkek beépíthetőségének érdekében a telekcsoportot újra kell osztani, és az SZT szerinti építési sávban meglévő terepszintet a Fő út szintjéig fel kell tölteni.

12. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

15. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
Gksz-1	SZ	3.000	40	30	7,5

- (2) Az övezet telkein 200 m²-nél nagyobb épület elhelyezése esetén telepítési tanulmánytervben kell meghatározni a beépítés feltételeit.
- (3) Az övezet telkein megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló építmények, valamint melléképületek is elhelyezhetők. Technológiai építmény, legfeljebb 15,0 méter magas lehet.
- (4) A telkek előírt zöldfelületének legalább 50%-át aktív zöldfelülettel kell kialakítani.
- (5) A telek mezőgazdasági területek és zöldterület övezeteivel érintkező telekhatártól számítva legalább 10 méter széles aktív zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.

13. Általános gazdasági terület (Gá)

16. § (1) Általános gazdasági területen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületeken túl mezőgazdasági és erdőgazdálkodási rendeltetésű épületek, valamint a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(2) Az általános gazdasági terület építési övezetében a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
Gá-1	SZ	5.000	50	25	9,0

- (3) A Gá-1 jelű építési övezetben történő épület elhelyezés esetén azok építészeti kialakítását, megközelítését, valamint a településképpel kapcsolatos hatásait előzetesen elkészített Telepítési Tanulmánytervben kell tisztázni.
- (4) Előkert, oldalkert legkisebb mérete 15 méter.
- (5) A telkek előírt zöldfelületének legalább 50%-át aktív zöldfelülettel kell kialakítani.
- (6) Az övezet telkein melléképületek elhelyezhetők. Technológiai építmény, műtárgy max. 15,0 méter lehet.

14. Különleges terület - Rekreációs terület (KR)

17. § (1) A különleges rekreációs terület a belső tájkép fenntartását szolgáló terület, mely a tájgazdálkodás, a legeltetéses állattartás és a táj- és település képvédelemmel, természetvédelemmel összefüggő rekreációs és szabadidő tevékenységek épületei és építményei elhelyezését szolgálja.
- (2) Az övezetben a következő rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- fenntartó tájgazdálkodás, állattartás építményei,
 - környezeti nevelést szolgáló épület,
 - látogatók ellátását szolgáló vendéglátó, szolgáltató létesítmények,
 - pihenést, rekreációs célokat szolgáló építmények,
 - ismeretterjesztést szolgáló tanösvények,
 - a fenntartó tájgazdálkodás fő rendeltetéssel összefüggő épületen belül 1 db a tulajdonos, használó vagy személyzet részére kialakított lakás létesíthető.
- (3) A Különleges rekreációs terület építési övezetében a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
KR	SZ	10.000	10	65	7,5

- (4) A Vértesacsai-vízfolyás partjától számított 15 méteren belül épület és építmény nem helyezhető el.
- (5) Építési telek térbeli tagolására fasorok és sövények alkalmazhatók. A kialakult használat és az SZT szerinti gyalogutak átjárhatóságát biztosítani kell.

15. Különleges terület - Családi szabadidő központ területe (KCs)

18. § (1) A különleges családi szabadidő központ területe a találkozásra, emlékezésre, a sportolást, kikapcsolódásra, aktív pihenésre és rendezvények megtartására szolgáló terület.
- (2) Az építési övezet területén csak a következő rendeltetésű épületek építmények helyezhetők el:
- rendezvények megtartására szolgáló közösségi épület,
 - harangláb,
 - kikapcsolódást, aktív pihenést szolgáló építmények.
- (3) A Különleges terület családi szabadidő központ építési övezetében a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
KCs	SZ	5.000	15	60	4,5

- (4) A Vértesacsai-vízfolyás partjától számított 10 méteren belül építmény nem helyezhető el.
- (5) Harangláb legfeljebb 15 méter magas lehet.

16. Különleges terület - Belső major területe (KBm)

19. § (1) A különleges belső major területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló mező- és erdőgazdasági

célú, vagy azzal összefüggésben lévő gazdasági vagy oktatási tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben a következő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- nem jelentős zavaró hatású erdő- vagy mezőgazdasági tevékenységű célú vagy azt kiszolgáló épület,
- mező és erdőgazdasági oktatási tevékenységi célú épület,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára legfeljebb két lakás,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló építmények.

(3) A különleges belső-major terület építési övezetében a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
KBm	SZ	5.000	40	40	7,5

(4) Technológiai építmény, műtárgy legfeljebb 9,0 méter lehet.

(5) A telkek előírt zöldfelületének legalább 50%-át aktív zöldfelülettel kell kialakítani.

17. Különleges terület - Egészségügyi és szociális intézmény területe (KEü)

20. § (1) Az egészségügyi szociális terület a gyógyulást, rehabilitációt, rekreációt, pihenést szolgáló épületek elhelyezését szolgálja.

(2) A területen csak a következő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- szociális épület (pl. idősek otthona),
- gyógy szálló, szanatórium
- sport és rekreációt szolgáló létesítmények és azok elhelyezésére szolgáló épületek,
- a fő rendeltetéssel összefüggő épületen belül a tulajdonos és a személyzet részére kialakított lakások és szállásjellegű épületek,
- a főfunkciót kiszolgáló épületek, építmények.

(3) A Különleges egészségügyi és szociális intézmény területe építési övezetében a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
KEü	SZ	K	10	70	9,0

18. Különleges terület - Szennyvíztisztító telep területe (KSzv)

21. § (1) Szennyvíztisztító telep területén a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) A szennyvíztisztító telep telekhatárán kettős fasor és cserjesor telepítendő.

(3) A Különleges terület – Szennyvíztisztító telep építési övezetében a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
KSzv	SZ	1500	40	30	6,0

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**19. Közlekedési és közműterületek**

- 22. §** (1) A közúti közlekedési területeken a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közlekedést kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) a vasúti közlekedési és vasút-turisztikai létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A tervezett utak szabályozási szélességét és a meglévő utak korrekcióinak méretét a SZT szerint kell kialakítani.
- (4) A falusias lakóterületen és településközponti vegyes területen lévő közterületek és közutak telkei kialakult szerkezetűek, azokat megváltoztatni csak a szabályozási terven jelölt helyeken, a balesetmentes közúti és gyalogos közlekedés biztosítása, közműfejlesztés, közterületfejlesztés érdekében, a településszerkezet sajátosságainak érvényesítése mellett lehetséges.
- (5) A csomópontokban és útcsatlakozásoknál (kapubehajtóknál) a rálátási háromszögben a szabad látást gátló létesítményeket, valamint 1,20 m-nél magasabb közmű műtárgyakat elhelyezni, illetve ennél magasabbra növényzetet ültetni tilos.
- (6) A külterületi utak vízvédelme, vízmosások kialakulásának megelőzése érdekében a meredekebb szakaszokon a vízelvezetést és a felszín stabilizálását természetbarát anyagokkal és eszközökkel kell kialakítani.

20. Zöldterület

- 23. §** (1) A Z-1 övezetben épület nem helyezhető el.
- (2) A Z-2 övezetben a fenntartás, a sport, a játék, a szabadidő és a turizmus építményei helyezhetők el, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 4,5 m-es építménymagassággal.
- (3) A telek területének minimális zöldfelület aránya a Z-1 övezetben a telek 95%-a, a Z-2 övezetben a telek 80%-a.

21. Erdőterület

- 24. §** (1) Országos ökológiai hálózat magterületén lévő erdőterületen 10 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki. Egyéb erdőterületen 10000 m² alatti telek nem alakítható ki.
- (2) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Ev) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében (Ekj) 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 4 m épületmagasságú turisztikai rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében (Eg) az erdő rendeltetésének, valamint az ökológiai hálózatban betöltött szerepének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:
- a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m² (10 ha),
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,
 - c) az épületek épületmagassága legfeljebb 6,0 m.

22. Mezőgazdasági terület

- 25. §** (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a történeti tájkarakter, a tájjelleg megőrzése, a természeti értékek védelme, a felszíni vizek védelme, a helyi gazdaságfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) Főngyöskert – korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Má-Fő)
 - c) korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Má-ko),
 - d) kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében, továbbá korlátozott használatú mezőgazdasági területen (Má-Fő, Má-ko) birtokközpont nem létesíthető.
- (3) Meglévő épület felújítható. Bővítése csak a mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó előírásoknak megfelelően lehet.

23. Kertes mezőgazdasági terület

26. § (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) A kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas préház és tárolás célját szolgáló épület lehet.
- (3) Épületet elhelyezni csak a teleknek a közterülettől 25 méterre fekvő sávjában lehet.
- (4) Lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.
- (5) A terepszint alatti építmény bruttó alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.
- (6) Mk-1 övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:
a beépíthető telek mezőgazdasági művelés alatt áll és kert, gyümölcsös vagy szőlő művelési ágban nyilvántartott (kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek),
- a) a beépíthető telek területe legalább 2000 m², átlagos szélessége legalább 9 m,
 - b) telekosztással kialakítható új telek területe legalább 3000 m², szélessége legalább 14 m,
 - c) a beépítettség mértéke a telek területének 3%-a, de legfeljebb bruttó 80 m² lehet,
 - d) legfeljebb 4,0 m épületmagasságú épületek létesíthetők,
 - e) új épület legalább 3 m oldalkert és a kialakult állapotnak megfelelő vagy 2 m előkert biztosításával létesíthetők.

24. Általános mezőgazdasági területek

27. § (1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos lakó rendeltetés, termékfeldolgozás, tárolás továbbá a mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatás, kereskedelem, agroturizmus építményei létesíthetők. Hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (3) Lakó, a mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatás, kereskedelem és agroturisztikai rendeltetés építése nem előzheti meg a fő gazdasági rendeltetés építését.
- (4) Új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó ott-lakást indokolttá teszi.
- (5) Lakó vagy, turisztikai rendeltetés akkor helyezhető el, ha a rendeltetészerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.
- (6) A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 1%-ánál, és nem haladhatja meg a 300 m²-t.
- (7) A telekosztással kialakítható legkisebb telek területe 10 000 m² (1 ha).
- (8) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben az építményelhelyezés feltételei:
- a) az épületeket legalább 10 m előkert biztosításával lehet elhelyezni,
 - b) az oldalkert és a hátsókert legalább 10 m,
 - c) az építmények a telek legfeljebb 1%-os beépítésével, szabadonállóan alakíthatók ki,
 - d) a gazdasági épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m, lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
 - e) épület alapterülete max. bruttó 500 m² lehet,
 - f) technológiai építmény, műtárgy magassága legfeljebb 9,0 méter lehet,
 - g) új épület a 811. sz. főút külterületi szakasza mentén a tengelytől számított 100 m-en belül, egyéb országos közút tengelyétől számított 25 m-en belül nem létesíthető,
 - h) dűlőutak úttengelytől számított 6-6 m távolságon belül kerítés nem létesíthető.
- (9) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az építményelhelyezés területi feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető telek területe legalább 50 000 m² (5 ha), szélessége legalább 50 m,
 - b) a 50 000 (5 ha) -100 000 m² (10 ha) közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető,
 - c) a legalább 100 000 m² (10 ha) területű telken a növénytermesztés, az állattenyésztés, termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el,
 - d) a legalább 300 000 m² (30 ha) területű telken a (2) bekezdés szerinti építmények elhelyezhetők.

- (10) Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az építményelhelyezés területi feltételei a következők:

- a. a beépíthető telek mezőgazdasági művelés alatt áll és gyümölcs vagy szőlő művelési ágban nyilvántartott,
 - b) az övezetben a beépíthető telek területe legalább 30 000 m² (3 ha), szélessége legalább 40 m.
- (11) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha a település igazgatási területén több tagban legalább 3 ha szőlő, gyümölcsös vagy 10 ha egyéb művelési ágban nyilvántartott termőföld egy tulajdonoshoz tartozik, akkor az egyik legalább 10 000 m² területű telken birtokközpontot létesíthet, ahol a (8) és (9) bekezdés szerinti feltételekkel építmények elhelyezhetők további előírások figyelembe vételével:
- a) a telek beépítettségének mértéke a beszámított telkek összterületének 1%-a lehet, de nem lehet több a birtokközpont területének 30%-ánál;
 - b) az aktív zöldfelület mértéke legalább 20%.
- (12) Birtokközpont esetén az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére feljegyezni. Rész tulajdon a birtokközpont kialakításába csak akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre az építési tilalom bejegyzéséhez hozzájárul.

25. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület

28. § (1) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, növényismereti, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, továbbá mély fekvésű, vízállásos Má-Fő és Má-ko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.
- (2) Az Má-Fő Főgyöskert - korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület a természetvédelmi, gyógynövény- ismereti bemutatás és oktatás, agroturisztikai rendeltetések elhelyezésére szolgál. Az övezet telkei nem megszüntethetők. Az építményelhelyezés feltételei:
- a) az elő-, oldal- és a hátsókert legalább 10 m,
 - b) a beépített bruttó alapterület a telek legfeljebb 1%-a lehet,
 - c) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m lehet,
 - d) épület alapterülete max. bruttó 500 m² lehet.
- (3) Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetének telkein épületek, terepszint alatti építmények nem létesíthetők. Az övezetben a telekosztással kialakítható telek területe 10 000 m²-nél kisebb nem lehet.

26. Vízgazdálkodási terület

29. § (1) Vízgazdálkodási terület:
- a) a vízfolyások medre és parti sávja (V);
 - b) a horgásztó medre és parti sávja (Vh);
 - c) a vízművek területe (Vv);
- (2) Elhelyezhető építmények:
- a) V, Vv jelű övezetekben csak a vízgazdálkodással és átközeledéssel összefüggő műtárgyak;
 - b) a Vh jelű övezetben a vízgazdálkodással, rekreációval és a horgászattal összefüggő műtárgyak, építmények.
- (3) A Vízművek területén a beépítettség mértéke a telkek területének legfeljebb 5%-a lehet.

27. Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe (KbT)

30. § (1) A különleges beépítésre nem szánt temető területe temetkezésre és kegyeleti park kialakítására, valamint tartalék temetőterületként szolgál.
- (2) Az övezet területén csak egyházi, kegyeleti, valamint az emlékezés építményei helyezhetők el.
- (3) A Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető építési övezeteiben a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
KbT	SZ	5000	5	40	6,5

(4) Harangláb legfeljebb 10 méter magas lehet.

28. Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportpálya területe (KbSp)

31. § (1) A sportpálya területe sportolási célú, vagy azt kiszolgáló (öltöző) épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Különleges beépítésre nem szánt terület – Sportpálya építési övezeteiben a telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítésének módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke (%)	zöldfelületének legkisebb mértéke (%)	épületmagasságának megengedett legnagyobb mértéke (m)
KbSp	SZ	5000	5	70***	6,5

***A zöldfelület mértékébe a gyepes sportfelület is beszámítható.

29. Különleges beépítésre nem szánt terület – Rendezvényterület (KbR)

32. § (1) A különleges beépítésre nem szánt rendezvényterület terület sportolásra, szabadidő eltöltésre, rekreációra, rendezvények, események (filmforgatás) lebonyolítására szolgál. Az övezet területén ezen rendeltetések kiszolgálására alkalmas építmények, valamint rendezvényeket és vendéglátást szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A kialakítható telek területe legalább 5000 m².

(3) A rendezvényterület maximális beépíthetősége 10%.

(4) Épület legnagyobb épületmagassága 4,5 méter lehet. Épületet a Vértesacsai-vízfolyástól és a horgásztótól minimum 20 méterre kell elhelyezni.

(5) A telek területének 40%-át aktív zöldfelületként kell kialakítani.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

33. § (1) Hatályát veszti a 3/2007. (III. 2.) Önkormányzati rendelet.

(2) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

1. sz. melléklet: Szabályozási Terv

