

OROSZI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Oroszi község Önkormányzata képviselő-testületének/2011 (.....)
önkormányzati határozata Oroszi község Településszerkezeti leírásról és
településszerkezeti tervről

Oroszi község Önkormányzata képviselő-testületének/2011 (.....)
önkormányzati rendelete Oroszi község Helyi Építési Szabályzatáról és
Szabályozási tervéről

Megbízó

Oroszi község Önkormányzata

Dániel Ferenc Polgármester
8456 Oroszi, Dózsa György u. 45.



Generáltervező

Környezetterv Kft.
1029, Budapest, József A. u. 53.
Tel.: 20-9138-400

Partner Iroda

Völgyzugoly M hely Kft.
2083, Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 70-9383-225, 20-9138-575

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építészmérnök, vezet településrendez tervez <i>TT1 12-0130/06</i> Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök dr. Laposza József - településtervezési vezet tervez , <i>TT1 01-5032/06</i>
Tájrendezés, Környezetvédelem:	dr. Laposza József - táj- és kertépítész mérnök, városépítési - városgazdasági szakmérnök, <i>TK1 01-5032/12</i>
Közlekedés:	Kajtárné Varga Ida - közlekedésmérnök <i>TRK-T 19/0320/2008</i> Kurenkov Vjacseszláv- épít mérnök
Vízi közművek, energiaközművek, távközlés:	Kováts János - okl. épít mérnök <i>V3-Á1 012448</i> (Ligninvest Kft.)
Légifotó:	FÖMI Archivum

2010. augusztus

VZM 1113/06
somlo_szerk_szab_vegso_OROSZI.doc

TARTALOMJEGYZÉK

HATÁROZAT -----	5
1. MELLÉKLET -----	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS -----	6
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET - TÁJSZERKEZET -----	7
1.1. REGIONÁLIS KAPCSOLATOK:-----	7
1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET-----	8
1.2.1. Tájszerkezet-----	8
1.2.2. Belterület-----	9
2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	9
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	9
3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZ I-----	10
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	11
3.2.1. Lakóterületek-----	11
3.2.2. Különleges területek-----	11
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	12
3.3.1. Zöldterület - közpark-----	12
3.3.2. Erd területek-----	12
3.3.3. Mez gazdasági területek-----	12
3.3.4. Természetközeli terület-----	13
3.3.5. Vízgazdálkodási terület-----	13
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület-----	13
3.3.7. Közlekedési terület és közm terület-----	13
4. ÉRTÉKVÉDELEM -----	15
4.1 TÁJI ÉRTÉKEK-----	15
4.1.1. Természet és tájvédelem-----	15
4.1.2. Tájképvédelmi terület övezete-----	15
4.2. M VI ÉRTÉKEK-----	15
4.2.1. Országos védelem-----	15
4.2.2. Helyi védelem-----	15
4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK-----	16
5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM -----	16
5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM-----	16
5.2 A LEVEG TISZTASÁGÁNAK VÉDELME-----	16
5.3. HULLADÉKKEZELÉS-----	17
5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM-----	17
6. KÖZMŰELLÁTÁS -----	18
6.1. VÍZELLÁTÁS-----	18
6.2. SZENNYVÍZELHELYEZÉS-----	18
6.3. FELSZÍNI- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS-----	18
6.4. GÁZ- ÉS H ENERGIA ELLÁTÁS-----	18
6.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS-----	18
6.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	19

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -----	20
OROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2011 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE OROSZI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL -----	21
I. FEJEZET -----	21
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK -----	21
1. A rendelet hatálya és értelmezése -----	21
2. Értelmez rendelkezések -----	21
3. A szabályozás elemei -----	22
4. Telekalakítás engedélyezési eljárás-----	22
5. Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás -----	22
6. Építmények elhelyezése-----	23
7. Beépítési mód, építési hely-----	23
8. Közm területek, közm ellátás általános el írások -----	24
II. FEJEZET -----	25
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME -----	25
9. Régészeti területek -----	25
10. Helyi védelem - történeti táj pufferövezete -----	25
11. Helyi védett terület, építmény -----	25
12. Általános építészeti el írások-----	26
13. Reklám, hirdet tábla-----	26
14. Táj- és természetvédelem-----	26
15. Védelem alatt álló természeti területek és értékek -----	27
16. Környezetvédelem -----	27
17. Felszíni és felszín alatti vizek védelme-----	27
18. A leveg védelme -----	28
19. A term föld védelme-----	28
20. Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés -----	28
21. A zaj elleni védelem-----	28
22. Geológiai el írások -----	29
23. Véd területek, véd távolságok-----	29
III. FEJEZET -----	29
TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	29
24. Beépítésre szánt terület -----	29
25. Falusias lakóterület-----	29
26. Különleges területek -----	30
27. Különleges terület - Sportterület-----	31
28. Különleges terület - Vadaskert-----	31
29. Különleges terület - Mez gazdasági üzemi terület -----	32
30. Beépítésre nem szánt területek -----	33
31. Zöldterület -----	33
32. Erd terület-----	33
33. Erd terület - védelmi erd k területe, mez véd erd k-----	34
34. Erd terület - gazdasági erd k területe-----	34
35. Mez gazdasági terület -----	34
36. Általános mez gazdasági terület -----	35
37. Általános mez gazdasági terület - szántó-----	35
38. Természetközeli terület -----	36
39. Vízgazdálkodási terület -----	36
40. Különleges beépítésre nem szánt területek -----	36
41. Különleges beépítésre nem szánt terület - Temet -----	36
42. Közlekedési területek általános el írásai -----	36

IV. FEJEZET -----	38
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK -----	38
1. melléklet a/2011. önkormányzati rendelethez -----	39
M vi értékvédelem -helyi védelem -----	39
2. melléklet a/2011. önkormányzati rendelethez -----	40
Szabályozási terv -----	40
1.sz. függelék -----	41
Épület elhelyezés lehet ségei a beépítési mód függvényében -----	41
2. sz. függelék -----	42
Régészeti területek -----	42
3. sz. függelék -----	43
Mintakeresztszelvények-----	43
4. sz. függelék -----	44
Közm vek, közm létesítmények véd távolságai -----	44
5. sz. függelék -----	45
Örökségvédelmi adatlapok -----	45
6. sz. függelék -----	46
Építésügyi jogszabályok -----	46
7. sz. függelék -----	48
Értelmez rendelkezések-----	48

RAJZJEGYZÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS SZERKEZETI TERV	TSZT	M=1:10 000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-1	M=1: 4 000
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-2	M=1:10 000

HATÁROZAT

**Oroszi község Önkormányzata képviselő-testületének
...../2011 (.....) önkormányzati határozata
Oroszi község Településszerkezeti leírásról és településszerkezeti tervről**

Oroszi Önkormányzati Testülete megállapítja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§. (3) bekezdésének b) pontja alapján Oroszi község közigazgatási területére településszerkezeti tervét és leírását (tervez : Környezetterv Kft. és Völgyzugoly M hely Kft, tervszám: VZM 1113/06).

A településszerkezeti terv és leírás a határozat mellékletei:

1. melléklet: Oroszi településszerkezeti terv szöveges leírása
2. melléklet: Oroszi településszerkezeti terve - M 1: 10 000 tervlap

.....
jegyz

.....
polgármester

1. MELLÉKLET
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET - TÁJSZERKEZET

1.1. REGIONÁLIS KAPCSOLATOK:

A somlói települések szervezése a Somló. A fejlesztések alapja a Somló-hegyből fakadó gazdaság és turizmus, amelyek a hagyományokra és az értékekre épülnek. A Somló-hegy regionális kapcsolatait meghatározza, hogy milyen gazdasági, közlekedési, igazgatási, illetve egyéb feladatmegosztás alakult ki a térségben. Az összefüggések megfogalmazása után a szerkezet tervben történt meg a kapcsolatok meghatározására, a tájelemek összehangolására, illetve a fejlesztési területek kijelölésére.

A települések határain túlmutató szerkezeti jelentőségű kapcsolatok: fontos az összhang a Somló-hegy környékéhez kötődő, környező településekkel (tájföldrajzi, tájszerkezeti, infrastrukturális, gazdasági, turisztikai, kulturális szempontból): Borszörcsök, Túskevár, Iszkáz, Somlóvecse.

Meghatározó jelentőségű, hogy a Somló-hegy és környéke három város, Ajka, Devecser és Pápa vonzáskörébe tartozik. Nemcsak az igazgatási, hanem a civil, a társadalmi és a gazdasági kapcsolataik is egyre gazdagabbak.

Közlekedés

- M8-as gyorsforgalmi út fejlesztése;
(Legfontosabb nyugat-keleti irányú kapcsolatok erősítése.)
- a településektől keletre haladó 8402 j. országos mellékút fejlesztése - Pápa - Devecser - Tapolca (Noszlopnál úti átkötés Ajka bekapcsolására)
(Észak-déli irányú kapcsolódás erősítése.)
- a településektől északkeletre haladó 8413 j. országos mellékút fejlesztése Külső irányába;
(Észak-déli irányú kapcsolódás erősítése Celldömölk irányába.)
- Gyep kaján és Dabrony között kiépülő kapcsolat észak-déli irányban, új nyomvonal kiépítésével Somló-hegytől északra, Pápa, és délre, Sümeg - Tapolca irányába;
(Az észak-déli irányú kapcsolatok megerősödése mellett a tájszerkezet felszabdalása várható, továbbá a jelenlegi forgalmi adatok és a párhuzamos közlekedési kapcsolatok fejlesztése nem teszi indokolttá ezt a megyei fejlesztési elképzelést.)
- infrastrukturális és tájszerkezeti kapcsolat Nemeshany és Bodorfa településekkel.

Igazgatási kapcsolat

- kapcsolódás a környező térségi központokhoz (történelmi és gazdasági elhelyezkedés alapján): Devecser - Ajka, Pápa, Celldömölk;
- LEADER
- mentőállomást létesítenek Túskeváron;
- körjegyzőségek (a kapcsolatok kifelé mutatnak).

Tájszerkezeti egységek kapcsolata

- összefüggő ökológiai hálózat;
- északon a Hajagos-patak-, délen a Torna-patak vízgazdálkodási rendszere, illetve a patak melletti gyepterületek kapcsolata;
- nyugaton összefüggő erdőterület kialakítása az iszkázi és a somlószi Tetvári erdőbirtosításával;
- észak-északkeleten összefüggő erdőterület kialakítása egybefüggő dobai és somlószi erdőbirtosításával, kapcsolódva a nagyalásnyi, pápasalamoni, magyarpolányi erdőterületekhez, illetve Noszlop irányában az Északi-Bakony, Bakonyalja erdőterületeihez;
- délen összefüggő erdőterület kialakítása a túskevári, nemeshanyi és a devecseri erdőterületével.

1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET

1.2.1. Tájszerkezet

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 84104 j. Noszlop - Oroszi bekötő út;
- Doba - Oroszi közötti önkormányzati tulajdonú út;
- Ajka - Keszthely - országhatár 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték;
- települést átszelő vízfolyások, csatornák (Hajagos-patak és mellékágai);
- a külterületet behálózó földutak, azokat kísérő fasorok.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- szántók a település közelében;
- a belterületek lakóterületi túlsúlya;
- külterületi majorok, gazdasági területek;
- nagyterjedésű, összefüggő erdőterületek az északi és a déli határban;
- vízfolyások menti galérianövényzet és gyepterületek;
- a település körüli összefüggő, mezőgazdasági területek (szántók).

Új vonalas szerkezeti elemek:

- Doba - Oroszi településközi összekötő út nyomvonalkorrekcióval;
- Oroszi - Somló-hegy (Borszörcsök - Vásárhely elágazás) között új út;
- helyi és térségi jelentőségű kerékpárutak;
- fasorok, erdőszávok.

Új szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- erdőterületek bővítése;
- gyepterületek növelése.

A szerkezeti terv célja, hogy az egyes tájhasználati formák, települések, közlekedési elemek egymással összhangban fejlődjenek a térségen belül.

A fejlesztési területek kijelölése a településfejlesztési koncepciókkal összhangban készül, mely egyrészt kijelöli a település szerepét, az akcióterületeket, továbbá az ezekhez tartozó fejlesztéseket, intézkedéseket, javaslatokat határoz meg.

A település tájszerkezetét elsősorban a földrajzi adottságok, a Somló-hegy jellegéből következő különleges geológiai, domborzati, tájképi adottságok; a hegytető, mint vízváltótól északra futó vízfolyások (Hajagos-patak) völgye, valamint közlekedési utak határozzák meg.

Az árkok, patakok mentén a gyepterületek, egyes helyeken erdőszávok létesítésére a vízminőségvédelem és a biodiverzitás az élővilág gazdagságának megőrzése szempontjából nagyobb hangsúlyt kell fektetni.

A Somló-hegy feltáruló látképét az elterjedt egyenmező mezőgazdasági tájhasználat alapvetően meghatározza, ezért ezt a kialakult tájhasználatot a hegy látványát zavaró használat, elemekkel terhelni tilos.

A településen összefüggő erdőterületek kerültek kijelölésre a gyengébb minőségű szántóterületek erdőszítésével, a szomszéd települések erdőszéleivel összefüggően. A védendő területek megtartandók. A jobb adottságokkal rendelkező, magasabban fekvő szántók továbbra is szántóterületként hasznosítandók.

A szerkezeti terven jelölt helyeken fasorok, erdőszávok telepítendőek.

A külterületi meglévő gazdasági területek megtartandók.

A terület turisztikai sokszínűségének biztosítását szolgálják a kijelölt különleges terület - vadaskert (Orosziban található madárkert), valamint a települési sportterület, ahol szabadidő funkció is elhelyezhető.

Különleges beépítésre nem szánt terület besorolása a településen található temető terület.

1.2.2. Belterület

A település belterülete n tt jelleg , szerkezete kialakultnak tekinthet , a településszerkezetet alakító jelent s változás egyik településen sem tervezett.

A település utcaszerkezetének f elemét a 84104 számú út és a Dobát Oroszival összeköt út belterületi szakasza adja. A lakóutcák ezekr l az utakról ágaznak le. A település központja a Szabadság utca déli szakaszán található. A belterület nagy része lakóterület.

A belterület lakott területe teljes egészében falusias lakóterület területfelhasználási egységbe került. A településen az esetleges intézményi fejlesztések a lakóterületen belül megoldhatók. Új lakóterület az elegend számú foghíjtelek és az előreged népesség miatt nem szükséges. Az esetleges fejlesztési igényeket a Nagy utca mentén, továbbá a kiarcellázott telkek kielégítik. Orosziban a zárványtelkek feltárása, közterületi kapcsolatának a megoldása a szabályozás során megoldandó.

Belterületi zöldfelületek közkertként lettek kijelölve.

2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén az igazgatási határ megtartandó.

Oroszi területén a belterülethatár megtartandó.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) falusias lakóterület
- 2) Különleges terület
 - a) Sportterület
 - b) Vadaskert
 - c) Mez gazdasági üzemi terület

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Zöldterületek
- 2) Erd területek
- 3) Mez gazdasági területek
 - a) általános mez gazdasági terület - szántó
- 4) Természetközeli terület
 - a) természetközeli terület - nádas
- 5) Vízgazdálkodási területek
- 6) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - a) Temet
- 7) Közlekedési és közm elhelyezési területek

3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Oroszi szerkezeti tervében a **területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása** a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv fogja tartalmazni, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, amely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építménymagasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közművesítettség
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5 m	30%	60%	teljes ¹
K-sp	Különleges terület - Sportterület	0,1	4,5 (10,5) m	10%	70%	teljes ¹
K-vk	Különleges terület - Vadaskert	0,2	4,5 m	10%	70%	teljes ¹
K-mü	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	0,6	7,5 (10,5) m	30%	40%	teljes ¹ / részleges

¹ Csatorna-hálózat kiépítését követően

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %.

Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak a Somló-hegyen megvalósuló fejlesztések mellett..

3.2.1. Lakóterületek

a) Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A kialakult beépítési módnak megfelelően jellemzően 4,5 m a megengedett építménymagasság. A területen a nagy mélységű telkeken a hagyományoknak megfelelő gazdálkodási tevékenység és állattartás érdekében az ezeket kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

A jelenlegi belterületen belül új falusias lakóterület kijelölése nem szükséges, igény esetén, a már korábban lakóterületként kijelölt Nagy utcai telkek, továbbá a foghíjtelkek építendők be.

3.2.2. Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

- **zöldfelületi jellegű intézmények** (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából – a területen lévő épület(ek) funkciója mellett – a zöldfelület használata a meghatározó.
- **egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek**, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.

A különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötöttek, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

3.2.2.1. Különleges terület - sportterület (K-sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

A belterülettel határosan északon a 057/8 hrsz-ú területen (jelenleg is sportcélokat szolgál).

3.2.2.2. Különleges terület - vadaskert (K-vk)

A terület állattartó épületek, és az azt kiszolgáló és kiegészítő bemutató épületek, továbbá turisztikai és szociális funkciót betöltő épületek elhelyezésére szolgál.

Belterület központjában a 179, 180, 182, 183, 185-189 hrsz-ú jelenleg is madárkertként használt terület.

3.2.2.3. Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület olyan gazdasági célú ipari építmények, illetve e terület olyan nagyüzemi állattartás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhető el.

Belterületen nem került kijelölésre különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület.

Különleges terület - mezőgazdasági területbe tartozik a település külterületén található major (057/5 hrsz) - Gallus Kft. tojó-telep.

A szabályozás során el kell írni a telken belüli fásítást, illetve a szerkezeti terven jelölt védervedket a szabályozási terven is ábrázolni kell.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

3.3.1. Zöldterület - közpark

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe.

Közkertté fejlesztendő meglévő zöldfelületek:

- Rózsa utcától északra lévő terület (199/12 hrsz szerkezeti terven jelölt része);
- Nagy utca keleti szakaszán lévő terület (38 hrsz szerkezeti terven jelölt része);

3.3.2. Erdőterületek

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a fáállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Az erdőterületek alapvető jelentősége az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájlesztési szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megőrzése céljából.

Az erdőterület növelése, a Somló-környék mezoklimájának kedvező irányú megváltoztatása, a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak mérséklése érdekében a monokultúrás szántóterületek csökkentése, illetve a kedvezőbb ökológiai állapotú területek növelése céljából szükséges.

Az erdőtelepítésénél fontos, hogy honos, a tájra jellemző fajok kerüljenek telepítésre, az erdő élővilága gazdagodjon és turisztikai szempontból vonzó erdők alakuljanak ki.

Meglévő erdők:

- a noszlopi határ felé eső akácos és nyáras erdőterületek a Noszlop felé vezető országút két oldalán (~80 ha);
- a Gallus Kft. baromfi (tojó) telepétől északra eső erdők (kb. 55 ha);
- egyéb kisebb, zömmel a település közvetlen közelében lévő külterületi erdőfoltok (kb. 1 ha).

Tervezett erdők:

- a Noszlop felé vezető országúttól délre, szervesen a meglévő idősebb erdőhöz csatlakozó bozótos, parlagos (frissen telepített) terület (kb. 50 ha);
- a Gallus Kft. tojótelepétől délre, illetve a telepétől keletre, a magterület felé eső szántó és gyepes - parlag területek (kb. 20 ha);
- a dobai határ menti szántóterületek helyén tervezett erdő a Gallus Kft. telephely magasságáig (kb. 35 ha).

3.3.3. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület szántóterületfelhasználási egységként kerültek felosztásra.

3.3.3.1. Általános mezőgazdasági terület - szántó

Az általános mezőgazdasági terület - szántóterülethez tartoznak azok a jelenleg szántóföldi műveléssel hasznosított területek, amelyek - a helyi erősen közepes adottságokat figyelembe véve - viszonylag jobb minőségűek, megközelítésük, vadaktól való védelmük elfogadható.

A szerkezeti terv csökkenti a szántó műveléssel hasznosított területeket és a szántók egy részét gyeppé, illetve erdőművelési ágba jelöli ki.

3.3.4. Természetközeli terület

Természetközeli területek azok, melyek kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és mely területeken a természeteshez közelítő állapot jött létre. Ilyen terület a mocsár, nádas, ösgyep melyeken épületet elhelyezni nem lehet.

Ebbe a területfelhasználásba tartoznak a megyei terven a természeti területek övezetébe sorolt területek, Oroszi délnyugati részén lévő Sártó területe. A természetközeli területen épület nem helyezhető el.

3.3.5. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

A település külterületén lévő csatornák, patakok medrét a szerkezeti terv vízgazdálkodási területfelhasználási egységként jelöli ki.

3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület

A terület olyan nagyterjedésű funkciók elhelyezésére szolgál (temető területek), melyek beépítettsége nem haladja meg a 2%-ot.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kk-t)

A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, és az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Külterületen, a belterülettel délnyugatra a 012/1-2 hrsz-ú terület. A temető bővítése nem indokolt.

3.3.7. Közlekedési terület és közműterület

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

Országos mellékutak

Meglévő

- 84104 j. Noszlop - Oroszi bekötő út. (50-50 méteres védőtávolság).

Tervezett

- Doba - Oroszi közötti - a Veszprém Megyei TRT-ben tervezett - összekötő út. (50-50 méteres védőtávolság).

Településközi utak

Meglévő

- Doba - Oroszi közötti településközi út - távlatban átépítve összekötő úttá;

Tervezett

- Oroszi - Somló hegy közötti településközi út;
 - Oroszi - Borszörcsök közötti településközi út
- A helyi úthálózati, területhasználati és domborzati viszonyok figyelembevételével a megyei tervtől eltérően a településközi út megvalósítása nem javasolt*

Települési gyűjtőutak

Meglévő

- Nagy utca (a 84104 jel országos mellékút belterületi szakasza).

Tervezett

- Szabadság utca (a tervezett Doba - Oroszi jel országos mellékút belterületi szakasza).

Települési kiszolgáló utak

A település úthálózata kialakultnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélességek megfelelők, megtartandók.

Tervezett

- Nagy utca és a Petőfi utca között tervezett lakóút (szabályozási szélesség: 12 m)
- Az új lakóutca és Szabadság utca között tervezett egyirányú utca (szabályozási szélesség: 8m)

Közúti csomópontok

Meglévő

- Nagy utca (84104 j. orsz. mellékút) és a Szabadság utca csomópontja.

Tervezett

- Doba - Oroszi között tervezett összekötő út és az Oroszi - Somlótó közötti településközi út tervezett csomópontja (hosszútávú megvalósítás miatt csak a településszerkezeti terven jelölendő).

Kerékpárutak

Térségi kerékpárút

- (Mosonmagyaróvár - Csorna) - Gecse - Pápa - Ganna - Sümeg - Tapolca - Badacsonytomaj kerékpárút

Településközi kerékpárút

Parkolók

Tervezett - további 5 parkolóállás

Az országos mellékutak belterületi átkelési szakasza melletti parkoló fejlesztési igény felmerülése esetén, a tervezést megelőzően egyeztetni szükséges a közútkezelővel - Magyar Közút Kht. (Forgalomszabályozási és Közútkezelési Osztály).

Gyalogos útvonalak

A település gyalogútjai megfelelők kiépítettségükben.

Vasút

Oroszi közigazgatási területén nem halad keresztül vasútvonal. A településhez legközelebbi vasútállomás Somlóvásárhelyen (6-10 km) található. A kis távolságot és a nemzetközi kapcsolatot is biztosító vasútvonalat figyelembe véve a településen nem szükséges a vasúti közlekedés fejlesztése.

Tömegközlekedés

A településnek önálló közlekedési rendszere nincs, de a községek utjait használó buszjáratok el tudják látni a belső közlekedési igényeket, így ennek fejlesztésére hosszútávon sem lesz szükség.

4. ÉRTÉKVÉDELEM

4.1 TÁJI ÉRTÉKEK

4.1.1. Természet és tájvédelem

4.1.1.1. Az Országos Területrendezési Tervben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat:

- **Magterület**
Oroszi keleti határa.
- **Pufferterület**
Orosziban a majortól északnak nyúló határrész

4.1.1.2. Megyei területrendezési terv természetvédelmi övezetei

- **Védett természeti terület védőövezet**
Oroszi belterülettel északra eső erdő, illetve gyepes - szántó területek.
- **Ökológiai (zöld) folyosó övezete**
Oroszi legkeletibb, közvetlenül a Noszlop felé vezető országút menti erdős területe tartozik ebbe az övezetbe.

4.1.2. Tájképvédelmi terület övezete

A teljes Somló-hegyet és környezetét, a belterületeket körbeölelő mezőgazdasági tájat az erdő terület egy részével együtt sorolta a megyei terv tájképvédelmi övezetbe, amely övezet elírásait és irányelveit a településszerkezeti terv a területhasználat meghatározásakor figyelembe vette.

4.2. MŰVI ÉRTÉKEK

4.2.1. Országos védelem

Orosziban műemléki védettség alatt álló építmény nincs.

4.2.2. Helyi védelem

A településen még több épület, illetve épületcsoport őrzi a vidék népi építészetének jellemző vonásait. Ezek megőrzését biztosítani kell. Helyi védelemre javasolható épületek, építmények:

Oroszi

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
2.	Szabadság u. 50.	192	Lakóház
4.	Szabadság u.	47	Római katolikus templom
5.	Szabadság u. 4.	140	Lakóház
6.	Szabadság u.	103/2	Kőkereszt
7.	Szabadság u. 6.	142	Kőoszlop
8.	Szabadság u.	47	Kőkereszt
9.	Szabadság u. 65.	138/1	Kőkereszt
10.	Szabadság u.	138/3	Szobor
11.	Külterület	026/2	Kőkereszt

4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint a településen több régészeti lel hely található.

Oroszi

Lelőhely neve		Hrsz
01.	Oroszi	Oroszi - településközpont teljes területe
02.	Temetői dűlő	014/2
03.	Sártóra dűlő	012/4-5, 012/8-11
04.	Pénzesgödri dűlő	044/6, 044/8

5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A település területén jelent s szennyez forrás nem található.

Környezetvédelmi problémák els sorban a település csatornázatlanságából és abból adódnak, hogy a terület felszíni szennyez désre érzékeny, a felszínen települ porózus, jó vízelvezet talajképz dmények miatt.

5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Oroszi nem tartozik a nitrátérzékeny települések közé. Ennek ellenére, mivel a Hajagos-patak völgye, valamint oldalágai érintik a települést, a mez gazdasági termelés során szükséges az észszer vegyszerhasználat és a környezetkímél technológiák alkalmazása.

A hatályos, felszín alatti vízmin ség-védelmi el írásokat tartalmazó jogszabály szerint - a felszín alatti vízmin ség-védelem szempontjából Oroszi érzékeny besorolású területek. A felszíni vízmin ség-védelem szempontjából a település teljes területe érzékeny besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyeket a vonatkozó rendelet lehet vé tesz és a besorolásnak megfelel el írások alkalmazandók.

A **szélerózió** káros hatásai a tervben jelölt erd sávokkal, fasorokkal mérsékelhet k.

A **vízerózió** ellen való védekezés összetett feladat. Oroszi esetében a vízelvezet árkok karbantartása a f feladat, mert itt a magas talajvíz okozhat gondokat

A község korábbi kommunális hulladéklerakóját szakaszer környezeti vizsgálatot követ en rekultiválni, erd síteni kell.

5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Oroszi területén jelent s légszennyez forrás nem található. Határértékek feletti kibocsátás nem fordul el . A nagyobb forgalmú utak elkerülik a települést, ezért a közlekedés I származó szennyezés csekély mérték és nem lépi túl a megengedett mértéket. A tervezett közlekedési fejlesztések sem növelik meg az átmen forgalmat és így a környezet min sége a közlekedési forgalom következtében nem romlik.

Diffúz légszennyezést jelent továbbá a f tésb I ered szennyez anyag kibocsátás, amely a f tési szezonra összpontosul, illetve kis részben - száraz id szakokban - a mez gazdasági termelésb I ered.

A lakossági f tésb I ered szennyezés csökkentése fatüzelés, illetve a megújuló energiák használata esetén a legnagyobb mérték és tekintettel az egyre növekv mérték erd területekre ez a lehet ség adott.

A mez gazdasági gépek által keltett porterhelés a d I utak, illetve a patakok menti fasorok, erd sávok, gyepsávok létesítésével mérsékelend k.

A különböz biológiai allergének (pollenek, gombák) miatt fontos a bel- és külterületi zöldfelületek, árok- és útszélek gondozása, a parlagon hagyott mez gazdasági területek rendszeres kaszálása.

5.3. HULLADÉKKEZELÉS

A hulladék gy jtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény szerint kell végezni. Els dleges cél megakadályozni a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vizekbe, valamint a leveg be jutását.

A település területén legálisan m köd hulladéklerakó nincs. A korábbi szemétklerakókat bezárták, ám rekultivációjuk csak ideiglenes jelleggel, nem szakszer en valósult meg.

Orosziban a Pénzesgödör területén, illetve a belterület északi, mélyfekvés részén még ma is raknak le törmeléket, hulladékot.

A települési hulladékkezelés a településen megoldott, az AVAR Ajka Kft. gy jti be a háztartási hulladékot heti egy alkalommal. 2009-t l a somlójenei hulladéklerakó tömörít , átrakó telephelyként üzemel.

A községek területén lév illegális hulladék-elhelyezéseket els sorban környezetvédelem, illetve esztétikai szempontból fel kell számolni.

A majorok és telephelyek környezeti terhelését csökkenteni kell - kifejezetten az él vizekre és az él világra gyakorolt hatást.

5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

A közlekedésb l származó zajterhelés növényzet (fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkentend , bár a zsáktelepülés jelleg következtében a zajterhelés elhanyagolható.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthet .

2. számú táblázat - Közlekedési zajtól származó határértékek a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelete alapján

Zajtól védendő terület	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60dB	50dB
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményekt l származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

3. számú táblázat - Üzemi létesítményt l származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50dB	40dB

6. KÖZMŰELLÁTÁS

6.1. VÍZELLÁTÁS

A településen a vezetékes ivóvízellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100%-os szintre kiépítettnek tekinthet, az ivóvízvezeték minden utcában kiépült. A vízellátás üzemeltet je a veszprémi székhely Bakonykarszt Zrt. A szolgáltatói feladatokat a Zrt. Ajkai üzemegysége látja el.

Oroszi vízellátását, Doba és Somlószt I s településsel közös kistérségi vízm rendszer biztosítja. A települései kiszolgáló rendszer vízbázisa a Somlószt I s külterületén 0140/2 és 0138/2 hrsz-ú ingatlanokon lév két mélyfúrású kút. A kútból a 75 m³ tározó-térfogatú, térszíni medencébe, illetve a Doba község területén lév hidrolóbuszba emelik.

6.2. SZENNYVÍZELHELYEZÉS

A település elvben elválasztott rendszerben csatornázandók, azonban kiépített közüzem szennyvízhálózat, tisztító a településen jelenleg nincs. A keletkez szennyvizet túlnyomórészt szakszer tlenül épített közm pótló berendezésekbe vezetik, elszikkasztják, kilocsolják, ez tekinthet a település egyik szennyez forrásának, ezért azok ellen rzése a szennyvízcsatorna-hálózat kiépültéig kiemelt feladat. A szennyvíz okozta környezetszennyezés, a talajvíz veszélyeztetés mértékének csökkentése érdekében a szennyvizek közhálózattal történ összegy jtését és tisztító telepen történ kezelését miel bb meg kell oldani.

6.3. FELSZÍNI- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Az alapvet en síkvidéki jelleg település, Oroszi a nevezetlen mellékágak közvetítésével a Hajagos-patak vízgy jt területén fekszik, melynek befogadója a Marcal folyó, melynek kezel je és fenntartója a Balaton Felvidéki Víztársulat, Tapolca. A felszíni vízvezet rendszer f hálózati elemei kiépültek, a belterület csapadékvíz elvezetésének fejlesztése szükséges.

A felszíni vízvezet rendszer f hálózati elemei kiépültek, azonban a vízvezet képessége a fenntartások hiányában nem jó - mederszelvényük vízínövényzettel s r n ben tt, átereszeik, m tárgyaik feliszapolódtak -, a bel- és külterületi csapadékvíz elvezetésének fejlesztése szükséges.

6.4. GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS

A gázellátó hálózat a '90-es évek végén épült, a földgázellátás szolgáltatója a nagykanizsai székhely E-on Közép-Dunántúli Gázszolgáltató Zrt., illetve a Magyar Gázszolgáltató Kft. A szolgáltatásba való bekapcsolódás lehet sége minden belterületi ingatlan számára biztosított, a gázellátásba ténylegesen bekapcsolt épületek aránya a hat településen összesen 60 %-ra tehet . A gázellátó hálózat m szaki állaga kiváló, üzeme rendeltetésszer , a jelentkez igények kielégítésére maradéktalanul alkalmas.

A vezetékes gázellátó hálózathoz nem csatlakozott ingatlanok háztartási célokra jellemz en palackos PB gázt használnak. A településen gázcseretelep m ködik. A melegvíz el állítása zömében elektromos üzem bojlerrel történik. F tésre szilárd, illetve olajtüzelés berendezések szolgálnak.

6.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A településen a villamos energia szolgáltatója az **e-on** Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. A terület villamosenergia-ellátása 100%-osnak min síthet . A település közép feszültség villamosenergia ellátását 20 kV-os szabadvezeték hálózat biztosítja.

A település külterületén halad keresztül az OVIT Ajka - K szeg - országhatár 120 kV-os nagyfeszültség kooperációs távvezetéke.

6.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A településen a vezetékes hírközlési létesítmények megfelel en m ködnek, szolgáltatója az INVITEL Távközlési Szolgáltató Zrt. A tervezési terület települései a 88 számú Veszprémi Primer körzethez tartozik.

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából megfelel min ségben lefedett.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

OROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2011 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE OROSZI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Oroszi község önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása, a település területfelhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme érdekében, az épített környezethez f z d helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, többször módosított 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletre figyelemmel, a településrendezési tervek helyi véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek egyetértésével,- a következőket rendeli el.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A RENDELET HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZÉSE

1.§ (1) E rendelet csak a KÖRNYEZETTERV Kft. dr. Laposa József vezető tervező (TT1 -01-5032/06) és a VÖLGYZUGOLY M HELY Kft. Ferik Tünde településtervező (TT1- 12-0130/06) által készített SZT-1 jelű, M=1:4.000 méretarányú belterületi, az SZT-2 jelű, M=10.000 méretarányú külterületi szabályozási tervlapokkal együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: M vi értékvédelem - helyi védelem
- b) 2. melléklet: Szabályozási Terv

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2.§E rendelet alkalmazásában:

1. Alternatív szennyvíz-tisztítási technológia: olyan szennyvízkezelési technológia, amely a települési szennyvizek nem közm. ves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közm. ves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.

2. Erdei termékek: Fa erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszít gally. „Nem fa” erdei termékek: gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.

3. Fekvéstelek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

4. Kialakult beépítési mód: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen, oldalhatáron álló, vagy szabadon állóként. A kialakult beépítési módhoz való alkalmazkodás új épület építése esetén is megengedett.

5. Nem jelentős zavaró hatás: minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetet kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyezéskibocsátással.

6. Óriásplakát: elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretű plakát.

7. Rekultivációs terv: hulladéklerakók, tájsebek környezetvédelmi elírásoknak megfelelő felszámolására, tájba illesztésére és további hasznosítására vonatkozó dokumentáció, amelyet a területileg illetékes hatóságok számára kell benyújtani.

8. Rendezett telek: rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási tervekben elírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, és azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás,)

9. Szakrális építmény: templom, kápolna, kálvária, stáció, kereszt, kőképek, oltár.

10. Tájba illeszkedik: a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítményegyütteseknek a természeti/m. vi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.

11. Telekbe nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telekbe nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

12. Zárt kerítés: A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (k , tégl) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

3. A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

3.5(1) Kötelez erej szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határa;
- c) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
- d) telek be nem építhet része;
- e) közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó része;
- f) helyi védelem alatt álló területek és értékek;
- g) meglév , megtartandó és tervezett fasor;
- h) a kötelez erej megszüntet jel;
- i) véd távolságok.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jelleg ek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő k figyelembe.

4. TELEKALAKÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

4.5(1) Telekalakításra engedély kiadható, ha:

- a) a telekalakítás / telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,
- b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.

(2) Építési telek alakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:

- a) nyúlványos (nyeles) telek,
- b) olyan telek, amely közterületnek gépjárm közlekedésre alkalmas részér I, vagy önálló hrsz-on útként nyilvántartott magánútról gépjárm vel nem közelíthet meg, s a létrejöv telek egyszer kontúrú, alakja az övezetnek megfelel beépíthet séget nem korlátozza.

(3) A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a kialakult telkek tovább nem oszthatók.

(4) A település területén közm terület céljára telek az építési övezet, övezet el írásaitól eltér nagyságban is kialakítható.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhet , ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőz en beépíthet lett volna, azonban a telekalakítást követ en a telek méretei már nem érik el az övezetben el írtakat, de alapterülete meghaladja az 360 m²-t, s a telek beépítése az szomszédos telkek beépíthet ségét nem korlátozza.

(6) Újonnan kialakításra kerül közforgalom el l elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

5. ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLTBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

5.5(1) A település beépítésre szánt részén,

- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 12 m
- b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m

szélesség telek is beépíthet .

(2) Belterületen, amennyiben egy meglév építési telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó el írásokat, de nagyobb mint 360 m², és a (1) bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthet .

(3) Ha egy építési telek területe vagy szélességi mérete a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:

- a) a meglév épület felújítható, tet tere beépíthet , alapterülete az építési helyen belül b víthet ;
- b) új épület nem építhet .

(4) Ha egy meglév épület beépítési módja eltér az övezeti el írásoktól, a meglév épület - ha az övezet egyéb el írásait kielégíti - felújítható, tet tere beépíthet , az építési helyen belül b víthet , de új épület csak az övezet el írásai szerinti építési helyre építhet .

(5) Amennyiben egy épület:

- a) különleges terület - mez gazdasági üzemi terület
- b) Általános mez gazdasági terület - szántó

építési övezetbe, illetve övezetbe kerül, elvi építési engedélyt kell kérni az övezet el írásaiban foglaltaknak megfelel en.

6.5(1) A beépítésre szánt területen a belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó gazdasági és különleges területek kivételével - a csatornahálózat kiépítést követ en - új épület építése csak teljesen közm vesített építési telken lehetséges.

(2) A teljes közm vesítettség feltételeként el írt csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia alkalmazása esetén is építhet épület.

(3) A közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, az illetékes hatóság által elfogadott módon megoldott.

(4) A közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol olyan alternatív szennyvíztisztítási technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi el írásoknak megfelel.

(5) A település beépítésre szánt területén a kötelez en el írt zöldfelületi aránynak megfelel nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a telek be nem építhet része, a kerti medence, vízfelület, gyephézagos térburkolat, valamint a terepszint alatti létesítmény feletti beültetett kertrész 50 %-a.

6. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

7.5(1) A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop

- a) belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint védett természeti területen kivételes esetben sem helyezhet el,
- b) egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhet el,

10 méternél magasabb antenna nem építhet .

(2) 5,0 m-es vagy annál nagyobb el kertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:

- a) kerti építmény;
- b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelked , lefedés nélküli terasz;
- c) közm becsatlakozás építménye;
- d) terepszint alatti háztartási tüzel anyag tároló;
- e) zárt szennyvíztároló;
- f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló

helyezhet el.

(3) Az 5 m-nél kisebb el kertben csak:

- a) közm becsatlakozás építménye;
- b) kerítéssel egybeépített,
- c) kerítéssel összekapcsolt hulladéktartály tároló

helyezhet el.

7. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

8.5(1) A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:

- a) O oldalhatáron álló,
- b) SZ szabadon álló,

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:

- a) az északi telekhatár;
- b) észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár;
- c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár.

(3) Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép meg rzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

(4) Az el kert, mely egyben építési vonal is:

- a) legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
- b) új beépítés esetén:
 - ba) lakóterület esetében: 5 m;
 - bb) egyéb esetben: legalább 5 m.

(5) Amennyiben egy foghíjtelket utcavonalas beépítés épületek vesznek körül, az új épület el kertje 0 és 2,0 m között szabadon megválasztható.

(6) Fekv telek esetében az építési hely meghatározásánál a hátsókert 0 méterrel vehet figyelembe.

8. KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

9.5(1) Közterületen a közm hálózatokat, közm létesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati el írásoknak, eseti szakhatósági, ill. üzemeltet i el írásoknak megfelel en kell elhelyezni, az adott szabályozási szélességen belül.

(2) A közm létesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, valamint a vonatkozó szabványok el írásait kell figyelembe venni.

(3) A település belterületén bármilyen építményt a 6.§ (1)-(4) bekezdésekben, valamint az építési övezeti el írásokban foglaltakat figyelembe véve csak teljes közm vesítéssel szabad elhelyezni. A szennyvízelvezet rendszer kiépültéig, átmeneti jelleggel a zárt rendszerben való gy jtés-elszállítás engedélyezhető. A szennyvízcsatorna megépülte után az ingatlanok közüzem vezetékhez történ csatlakoztatását haladéktalanul meg kell oldani.

(4) A település külterületén építményt elhelyezni az övezeti, építési övezeti el írásokban foglalt közm vesítettségeknek megfelel en lehet.

(5) Az elkészült közcsatornába csapadékvizet, állati eredet hígtrágyát vezetni tilos.

10.5(1) A területen szükséges oltóvizet föld feletti t zsapokról kell biztosítani. A t zsapok távolsága a védendő létesítményt l 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.

(2) A település területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.

(3) A felszíni vizek min sége védelmében a vonatkozó jogszabályban, valamint a szennyvizek kibocsátási határértékeir l, az alkalmazási szabályairól szóló rendeletben el írtakat kell figyelembe venni.

(4) Az él vízfolyások és mellékágaik mindkét oldalán a a 6-6 méteres üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó. Id szakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter.

11.5(1) A villamosm vek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat a vonatkozó rendelet szerint szabad végezni.

(2) A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelel módon kell biztosítani.

12.5(1) A távközlési létesítmények elhelyezési a vonatkozó rendelet és a 7.§ (1) bekezdés szerint szabad végezni.

(2) Hírközlési létesítmények közül önálló antennatartó szerkezet (torony), 4 m²-nél nagyobb alapterület távközlési létesítmények, szekrények csak a vonatkozó rendeletek betartásával helyezhető el.

13.5(1) A meglév nem közterületén vezetett közüzem ellátó vezeték, vízelvezet árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalokban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell jegyezni.

(2) Bármilyen okból feleslegessé vált közm hálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték a földben nem maradhat.

II. Fejezet

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE

9. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

14.5(1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A régészeti érintettség területén, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

10. HELYI VÉDELEM - TÖRTÉNETI TÁJ PUFFERÖVEZETE

15.5(1) A történeti táj véd övezetére az értékek meg rzését és a fenntartható használatot biztosító, a történeti tájjá min sítést megalapozó tanulmány készítend .

(2) A történeti táj véd -pufferövezetében jelent s látképi illetve tájhasználati változást jelent létesítmény (adótorony, szélkerék, 2 ha-nál nagyobb ipari gazdasági terület, autópálya, gyorsforgalmi út) nem helyezhet el.

(3) A település közigazgatási területén, a történeti táj véd -puffer övezetében a dobai Erd dy-kastélyra irányuló és az onnan feltáruló látványtengelyek vonalában a kiemelt látványpontok (oroszi templom, noszlopi templom) ki- és rálátását zavaró létesítmények és növények nem helyezhet k el.

(4) F építész által irányított tervtanácshoz véleményezésre be kell nyújtani azon épületek, építmények terveit, amelyek a történeti táj pufferövezetének területére - a falusias lakóterület építési övezeteinek kivétel - készülnek.

11. HELYI VÉDETT TERÜLET, ÉPÍTMÉNY

16.5(1) A településen a Szabályozási terven is jelölt, a 1. számú melléklete szerinti épületek, építmények részesülnek helyi védelemben.

(2) A helyi védett épületek b vítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tet felújítás, tet tér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhet k. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.

(3) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és b vítésénél

a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: b vítés esetén a meglév és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;

b) az épületnek a közterületr l látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelő en vissza kell állítani:

ba) a homlokzat felületképzését;

bb) a homlokzat díszít elemeit;

bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztását;

bd) a tornácok kialakítását;

be) a lábazatot, a lábazati párkányt;

c) az alaprajzi elrendezés - különösen a f tartószerkezetek, f falak, bels elrendezés elemei - , valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek meg rzend k.

(4) A védett épület bels korszer sítését, átalakítását, esetleg b vítését a védettség nem akadályozza, s t a védelem érdekében el kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A bels átalakításokat az eredeti szerkezet és bels értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(5) Helyi védett épület bontására csak a teljes m szakai avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesül építészeti érték károsodása olyan mérték , hogy a károsodás m szakai eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követ en kerülhet sor.

17.5(1) A település területén kialakult zárt kerítések védendők, felújítandó a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.

(2) Helyi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, kúpek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

(3) A Kk-t jellel jelölt temetőben minden 100 évnél idősebb kereszt, emlék helyi védelem alatt áll, amelyekre a helyi védett műtárgyakra vonatkozó védelmi előírások alkalmazandók.

12. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

18.5(1) A település területén nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:

- anyag hullámlemez;
- alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
- mesterséges pala;
- bitumenes zsindely a (2) bekezdés figyelembevételével.

(2) Épületek felújítása esetén a meglévő pala bitumenes zsindelyre cserélhető.

(3) A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterület épület nem létesíthető.

(4) Az épületek egyik homlokzati felületre számított építmény magassága sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,50 m-t.

(5) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.

(6) A homlokzatfelújításnak a közterületre látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

13. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

19.5(1) A település területén óriásplakát nem helyezhető el.

(2) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdető tábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdető tábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

(3) A település területén az épületek tetőzetén hirdetősi berendezések, fényreklámok nem helyezhetőek el.

14. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

20.5(1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, az országosan védett természeti területekre - megővését, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartásával, illetve a tájképi értékeket bemutató látványtengelyek megőrzésével biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését:

- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- a védett természeti területeken, az országos ökológiai hálózat területein, a tájképvédelmi terület övezetén - új külszíni bányák nem nyithatók;
- az élővilág igénybevétele csak oly módon történhet, amely az életközösségek természetes viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti;
- a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fasorokat, erdőszávokat, azaz fás növényzetet kell telepíteni, illetve a vízfolyások mentén lévő galéria-növényzetet meg kell őrizni;
- a fasorokba, erdőszávokba csak tájhozonyos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendők;
- külterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter távolságot meg nem haladó szononyos fajokból álló fasor telepítendő;
- belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez - az utca műszaki kialakítását figyelembe véve - hononyos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani;
- a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fafajok telepítése a település területén tilos;
- a település területén szélerőmentes park, szélerőmentes torony nem létesíthető;
- a település külterületén növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor csak fás növényzettel takartan helyezhető el.

15. VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK

21.5(1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Védett területeken

- a) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legel) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;
- b) csak extenzív jellegű, integrált vagy bio, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
- c) csak tájba illő épület helyezhető el;
- d) lévkedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról oly módon kell gondoskodni, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
- e) a növény- és állatvilágot fokozottan zavaró sport és szabadidő tevékenység - mint siklóernyőzés, hang- és fényjáték, motor- és quad-használat stb. - nem folytatható.

16. KÖRNYEZETVÉDELEM

22.5(1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
- c) kizárja a környezetkárosodást,
- d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell.

(3) A roncsolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően tájrendezési terv alapján kell helyreállítani.

(4) A település területén be kell tartani a „helyes mezőgazdasági gyakorlatra” vonatkozó előírásokat.

(5) Nagy és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakófunkciójú épülettel 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

(6) Állattartó építmény élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhetők.

17. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

23.5(1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A hatályos, felszín alatti vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint - a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából a település érzékeny besorolású terület. A felszíni vízminőség-védelem szempontjából a település teljes területe érzékeny besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyeket a vonatkozó rendelet lehetővé tesz és a besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.

(3) A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított.

(4) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

(5) A kisvízfolyások, árok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonosoknak folyamatosan gondoskodni kell.

(6) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

24.5(1) Állattartó telepítmény ködtetése esetén a telepet és a trágyatárolót a vonatkozó rendeletben előírtak szerint kell kialakítani.

(2) Külterületen új állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek partjától számított 100 méteren belül nem létesíthető.

(3) A felszíni, felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útszórószeranyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben, fedett helyen, építményben lehet elhelyezni.

18. A LEVEGŐ VÉDELME

25.§(1) A település levegő tisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bázisszennyezésű terhelése.

(2) A település területén a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló rendelet szerint telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység csak a szabályozási terven jelölt területek esetén engedélyezhető.

(3) A levegő védelme érdekében a vonatkozó rendeletben előírt légszennyezettségi ökológiai határértéket kell figyelembe venni.

19. A TERMŐFÖLD VÉDELME

26.§(1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, amely nem okoz talajszennyezést.

(2) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására az erózióveszély nem növekszik.

27.§(1) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelmére, összegyűjtésére és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(2) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(3) Építési előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(4) Tilos a tisztítatlan szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.

(5) A telkeken részek kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a részek állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

20. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

28.§(1) A település közigazgatási területére hulladék más településről - az újrahasznosítást kivéve - nem szállítható.

(2) A település területén hulladéklerakó, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely létesítése tilos.

(3) Veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró módon történő elszállításáról, ártalmatlanításáról.

(4) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, hígtrágyás technológiájú állattartó telephely a település az igazgatási területén nem létesíthető.

29.§(1) Az illegális hulladéklerakók, illetve vadlerakók felszámolandók.

(2) A felhagyott hulladéklerakó területének rekultivációs terv alapján végrehajtott rehabilitációjáig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.

(3) Szélektív hulladékgyűjtő szigetek a település közterületén helyezhetők el.

21. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

30. § (1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan épületben szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

22. GEOLÓGIAI ELŐÍRÁSOK

31.§(1) A település területén új beépítés feltétele, hogy a beépítésre tervezett telken és a közterületeken a felszíni vizek akadálytalan, eróziómentes elvezetése biztosított legyen.

(2) Terepszint alatti építmények közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik.

(3) A 2 méternél magasabb nyitott k zetfallal érintett területeken az épület-elhelyezést, valamint az építmények kialakításának feltételeit mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

23. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

32.§(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi véd távolsággal rendelkező létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közm vek, közm létesítmények,
- c) mez gazdasági üzemi területek.

(2) A káros hatású tevékenység hatása nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetés övezeteket a véd távolságnál jobban.

(3) A különleges terület - mez gazdasági üzemi terület véd területen (véd övezet, véd sáv területén) belül épület, építmény épület nem helyezhet el.

III. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

24. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

33.§A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| a) Lakóterület - falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Különleges terület | |
| ba) sportterület | (K-sp) |
| bb) vadaskert | (K-vk) |
| bc) mez gazdasági üzemi terület | (K.mü) |

25. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

34.§(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítés , összefügg nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhet k.

(2) Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhet :

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- c) szálláshely szolgáltató épület;
- d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) kézm ipari építmény.

(3) Falusias lakóterületen önálló f épületként kivételesen elhelyezhet :

- a) mez - és erd gazdasági (üzemi) építmény;
- b) sportépítmény.

(4) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhet el üzemanyagtölt állomás.

(5) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési elírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
1	A	B	C	D	E	F	G	H
2	építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Lf3	O	1500	18	30	4,5*	60	0,5
4	Lf4	O	1000	18	30	4,5*	60	0,5
5	Lf5	O	720	18	30	4,5*	60	0,5

O oldalhatáron álló beépítés

* lásd 36.§ (4) bekezdés

(6) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 6.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

35.§(1) Az építési övezetek építési telkein a f rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

- járműtároló;
- háztartással kapcsolatos tárolóépület;
- barkácműhely;
- terem;
- a környezetet nem zavaró közműipari tevékenység műhelye;
- a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
- kereskedelmi-, szolgáltató épület

helyezhető el.

(3) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) új épület esetén a f rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített f épület esetén történhet.

(4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetőek el: siló, ömlesztett anyag és folyadéktároló.

(5) Állattartást szolgáló épületek a meglévő 400 m²-nél kisebb telkeken nem létesíthetők.

(6) Falusias lakóterületen állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetőek el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

36.§(1) Az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti elírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m²-t.

(2) A Szabályozási terven a telekbe nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más építmény nem helyezhető el.

(3) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telekbe nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telkek - a szabályozási terven jelölt - utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telekbe nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

(4) Az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasságot túllépő, meglévő földszintes gazdasági épületek felújítása, újjáépítése esetén az építménymagasság a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

26. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

37.§(1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

- sportterület (K-sp)
- vadaskert (K-vk)
- mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

(2) A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

27. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

38.§(1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel szabályozott építési övezet, mely els sorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület sportterületen kizárólag:

- sportépítmények;
- sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- szálláshely szolgáltató épületek a beépíthet szintterület legfeljebb 20%-án;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények a beépíthet szintterület legfeljebb 20%-án

helyezhet k el.

(3) Különleges terület - sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhet el.

(4) A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési el írásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1 AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-sp2	SZ	K	K	10	4,5*	70	0,1

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés
* lásd 39.§ (3) bekezdés

(5) Az építési övezet építési telkei teljes közm vesítettség esetén építhet k be, a 6.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

39.§(1) Az építési övezet építési telkein több f funkciójú épület építhet .

(2) Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(3) Sportcsarnok építése esetén a az építési övezetben megengedett építménymagasság 10,5 m.

(4) Különleges terület - sportterületen legfeljebb 2 építményszint épület építhet .

28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - VADASKERT

40.§(1) Különleges terület - vadaskert a Szabályozási terven K-vk jellel szabályozott építési övezet, mely els sorban állatok (vadon él állatok, madarak) bemutatására, illetve az idelátogató turisták kiszolgálására szolgál.

(2) Különleges terület - vadaskert-területen kizárólag:

- állattartó épületek, istállók, kifutók és kiszolgáló létesítményei;
- bemutató, kiállító épületek;
- szálláshely szolgáltató épületek a beépíthet szintterület legfeljebb 20%-án;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények a beépíthet szintterület legfeljebb 20%-án;
- a terület tulajdonosa, üzemeltet je, dolgozói számára lakóépületek legfeljebb 2 lakóegységig

helyezhet k el.

(3) A különleges terület - vadaskert építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési elírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
2	A	B	C	D	E	F	G	H
3	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
	K-vk1	O	2000	18	10	4,5	70	0,2

O oldalhatáron álló beépítés

(4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 6.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

41.§ (1) Az építési övezet építési telkein több funkciójú épület építhető.

(2) Különleges terület - vadaskert területen legfeljebb 2 építményszint épület helyezhető el.

(3) Az építési övezet területén engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(4) Az építési övezet telkein keletkező trágyát zárt rendszer trágyatárolóban kell tárolni, biztonságos elhelyezésükre a tulajdonos, használó köteles gondoskodni.

29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

42.§ (1) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mű jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen önálló épületként elhelyezhető:

- állattartó épület és kiszolgáló épületei;
- egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
- egyéb ipari épület;
- üzemanyagtöltő állomás.

(3) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési elírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
2	A	B	C	D	E	F	G	H
3	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
	K-mű1	SZ	10.000	80	30	7,5*	40	0,6

SZ szabadon álló

* lásd 43.§ (2) bekezdés

(4) Az építési övezet építési telkei külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 6.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

43.§ (1) Az építési övezet területén több funkciójú épület is építhető.

(2) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az övezetben elírt legnagyobb megengedett építménymagasság + 3 méter

(3) Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását az 5.§ (5) bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, valamint a településképi és építészeti követelmények tisztázására.

(4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(5) Az építési övezet területén jelenleg is meglévő lakóépületek, saját telken felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, és új lakóépület nem építhető.

(6) A K-mű jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 15 m-es sávban - ahol nincs épület - többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítendő.

30. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

44.5A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- a) Zöldterület (közkert) (Zkk)
- b) Erd területek:
 - ba) Védelmi (védett és véd erd) (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
- c) Mez gazdasági területek - általános mez gazdasági terület - szántó (Má1, Má2)
- d) Természetközeli terület - nádas (Tk1)
- e) Vízgazdálkodási terület - vízfelszín (Vf)
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület - temet (Kk-t)
- g) Közlekedési terület - közúti (KÖu)
- h) Közm terület - Gázközm vek (Kmü-g)

31. ZÖLDTERÜLET

45.5(1) Zöldterület: közkert a Szabályozási terven Zkk jellel szabályozott övezetek, mely növényzettel fedett, els sorban pihenést, kikapcsolódást szolgáló közterület.

(2) Zöldterületen elhelyezhet

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény;
- b) vendéglátó épület;
- c) a területfenntartásához szükséges épület, építmény és közm vek.

(3) A zöldterületen legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszint (gyep, cserje, fa) növényzetnek kell takarnia.

(4) Zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhet k el, legalább részleges közm vesítettséggel a 6.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(5) Zkk2 jel övezetben elhelyezhet k a szabadid eltöltését szolgáló, épületnek nem min sül pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.

(6) Zkk2 jel zöldterületen épület nem helyezhet el.

46.5(1) Zöldterületen található m vi értékvédelem alatt álló épületek, m tárgyak védend k, felújíthatók.

(2) A Zkk1 jel övezetbe tartozó közpark létesítése, rekonstrukciója csak kertépítészeti terv alapján történhet.

(3) Az övezetek területén közlekedési, föld feletti közm és hírközlési hálózatok, létesítmények, berendezések - a gyalogos és kerékpárutak, parkolók, közvilágítás kivételével -, valamint reklámtáblák - a környezet értékeit, turistautjait bemutató, ismeretterjeszt célú építmények kivételével - nem helyezhet k el.

(4) A település területén található zöldterületek területe nem csökkenthet , fel nem osztható.

(5) A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - nem mérgez , allergiát és betegséget nem okozó - növények telepíthet k.

(6) A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó el írásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem helyezhet el, s legalább 70 %-ban zöldterületként fenntartandó.

32. ERDŐTERÜLET

47.5(1) Erd terület a Szabályozási tervén az „E” jellel szabályozott erd m velési ágú, valamint a Szabályozási terv szerint erd sítésre kijelölt területe.

(2) Az erd területek els dleges rendeltetésük szerint

- a) védelmi (Ev);
- b) gazdasági (Eg)

erd k lehetnek.

(3) Az erd sítésre javasolt területeken az erd m velési ág létrejöttéig, illetve a terület legalább 75%-ban történ erd sítéséig a területeken kizárólag az erd telepítés lehet ségét meg rz területhasználat folytatható és épület nem építhet .

(4) Az erd területen kerítés csak erd gazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthet .

(5) Az erd területen csak olyan erd gazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erd rendeltetését nem zavarja.

48.§(1) Lakókocsi, lakókonténer, mobil jelleg építmény az erd területen még átmenetileg sem helyezhet el.

(2) Az erd övezetekbe tartozó földrészteltek legfeljebb 5-ha-os részekre oszthatók.

(3) Erd területen meglév épület felújítható, korszer síthet , legfeljebb 25 m²-rel növelhet .

33. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐK TERÜLETE, MEZŐVÉDŐ ERDŐK

49.§(1) A védelmi rendeltetés erd területek a Szabályozási terven „Ev” jellel jelölt övezetek, melyek els dlegesén a természeti környezet és különböz környezeti elemek, a természetközeli ökoszisztémák, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A védelmi erd k területén az erd gazdasági m veléshez, vagy közérdekb l szükséges infrastruktúra elemei, illetve az OTÉK-ban felsorolt építmények - távközlési és energetikai magas építmény, adótorony, antenna kivételével - akkor helyezhet k el, ha azok az erd természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

(4) Az övezetbe tartozó erd területeken legkevesebb 85%-ban zárt faállományú erd k telepítend k. A fennmaradó rész gyepes, cserjés felületként alakítható ki. Az övezetben, amennyiben a talajadottságok lehető teszik, az új telepítésnél kizárólag honos fajok használhatók.

34. ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI ERDŐK TERÜLETE

50.§(1) A gazdasági rendeltetés erd területek a Szabályozási terven „Eg” jellel jelölt övezetek, amelyeken a gazdálkodás els dleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek el állítása, hasznosítása.

(2) Az „Eg” övezeti jel gazdasági erd területen az erd rendeltetésének megfelelő erd - és vadgazdálkodási célú épület, építmény, valamint gazdasági épület megléte esetén legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhet el az erdészeti hatóság el zetes engedélye alapján. Az építés feltételei:

a) a beépíthet telek területe legalább 100 000 m² (10 ha);

b) a beépítés módja: szabadonálló;

c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%;

d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m;

(3) Erd területen csak tájba illeszked épületek építhet k.

35. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

51.§(1) A mez gazdasági területet a szabályozási terv - a term talaj és a term föld meg rzése, a tájkarakter, a termelési kultúra meg rzése és fejlesztése érdekében általános mez gazdasági terület (Má) övezetbe sorolja.

(2) A mez gazdasági területen:

a) a 4,5 m építménymagasságot meghaladó építmények építési engedélyéhez látványtervet kell csatolni;

b) csak a tájba illeszked épületek építhet k;

c) új külszíni m velés bánya nem létesíthet ;

d) lakókocsi, lakókonténer, faház, egyéb mobil szerkezet jelleg építmény az övezetben még átmenetileg sem helyezhet k el.

36. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

52.§(1) Az általános mez gazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel szabályozott terület. Az általános mez gazdasági területbe az árutermel mez gazdasági termelésre alkalmas szántó területek tartoznak.

(2) Az általános mez gazdasági területek az építmény-elhelyezés szempontjából általános mez gazdasági terület - szántó (Má1, Má2) rendeltetés ek.

(3) Általános mez gazdasági területen lakóépület önállóan nem építhet .

(4) A lakófunkciót is tartalmazó épületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(5) Gazdasági épület legfeljebb 6,0 m építménymagassággal építhet .

(6) Általános mez gazdasági területen meglév épület az övezeti el írástól függetlenül felújítható, korszer síthet , maximum egyszeri alkalommal legfeljebb 25 m²-rel b víthet .

53.§(1) Az általános mez gazdasági terület övezetben erd , vízfelület, sportolási célú gyeplétesíthet .

(2) Az erózióvédelem és a helyi klíma javításának érdekében az utak, árkok, birtokhatárok mentén mez véd erd sávok, fasorok telepítend k.

(3) Az övezet területén új épület a telekhatártól legkevesebb 10 méter távolságra létesíthet .

(4) Az övezet területén gáztartály csak föld alatt, közterületr l takartan helyezhet el.

(5) Az övezetben a földrészletnek csak a kivett m velési ágú illetve intenzív kertészeti m velés alatt álló része keríthet le, drótfonatos kerítés vagy él sövény használatával. Egyéb földrészlet körül kerítés nem építhet .

(6) Az Má jel általános mez gazdasági terület övezetében 10 m- nél kisebb el - oldal-, és hátsókerít nem alakítható ki.

37. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ

54.§(1) A Szabályozási terven Má1 és Má2 jellel jelölt övezet az els dlegesen szántóföldi árutermel gazdálkodásra kijelölt övezet.

(2) Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyez állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthet .

(3) Az Má1 jel övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telek területe 5 000 m²;

b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;

c) a beépíthet telek legkisebb területe 50 000 m² (5 ha);

d) a beépítés módja szabadonálló;

e) legnagyobb beépíthet ség 1%, melyb l lakóépület a beépíthet szintterület legfeljebb 50%-án lehet;

f) legnagyobb építménymagasság 4,5 m;

g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 2%;

h) beépíthet alapterület maximum 1 000 m²;

i) Közm vesítettség mértéke részleges.

(4) Az Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mez gazdasági birtoktest legalább 400 000 m² (40 ha) összterület . A birtokközpontként beépíthet telek területe legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságú, a beépítettsége legfeljebb 10% lehet.

(5) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthet földrészleten alakítható ki.

(6) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erd sáv létesítend a kistájra jellemz honos fajokkal.

55.§(1) Az Má1 jel övezetben a 200 m²-nél nagyobb alapterület épületek köré honos növényzet telepítend .

(2) Az Má1 jel övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását az 5.§ (5) bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti követelmények tisztázására.

(3) Az Má2 jel övezetben épület nem helyezhet el, de a meglév épületek felújíthatók.

(4) Az Má2 jel övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhet el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglév növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képz dményt veszélyezteteti, a tájképi jelleget megváltoztatja.

38. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

56.§(1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk1 jellel szabályozott nádas övezet.

(2) A természetközeli területeken épületek, építmények elhelyezése tilos

(3) Az Tk jel övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhet el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képződményt veszélyezteti, a tájképi jelleget megváltoztatja.

39. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

57.§(1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet.

(2) A „Vf” jel övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(3) Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

58.§(1) A vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti sáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet, de a galéria-növényzet megrend.

(2) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhet el.

(3) A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állókönységét veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.

(4) Vízgazdálkodási területen horgászállások csak horgász- illetve halastavak mentén létesíthetők.

40. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

59.§ Különleges beépítésre nem szánt területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a temető (Kk-t).

41. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

60.§(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven Kk-t jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetőkezelés kegyeleti épületei, és azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m²;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 60 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke: 2%;
- e) legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m;
- f) minimális zöldfelület aránya: 70%;
- g) Megengedett szintterületi mutató 0,02.

(3) Az övezet építési telkei külterületen legalább részlegesen közművesítettséggel építhetők be a 6.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(4) Az övezet építési telkein többfunkciójú épület építhető.

(5) az övezet területen legfeljebb F+T építményszintű épület helyezhető el.

(6) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság + 3 m.

61.§(1) A temető telekhatára mentén, telken belül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, amely védőterületén csak urnafalas, illetve urnasíros temetőkezelés végezhető.

(2) A meglévő temető telke tovább nem osztható.

42. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

62.§(1) Közlekedési terület a szabályozási terven a „Köu” vagy „Kök” jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.

(2) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(3) A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen el írások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. A település területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút létesítése engedélyköteles tevékenység, így az csak abban az esetben engedélyezhető, ha azt a község Szabályozási terve tartalmazza.

(5) Magánút kialakítása esetén az út- és közm építési terveket engedélyeztetni kell az eljáró hatósággal.

(6) Az építési (szabályozási) szélességen belül a - a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közm létesítmények, valamint utcabútorok, a közm vek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

63.5(1) A település közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza:

1	A	B	C	D	E		F
	Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság		
					belterület	külterület	
2	84104 j. összekötő út	Köu-2	összekötő út K.V.A.	Meglévő (12-14 m)	-	50m-50m	
3	Doba - Oroszi közötti településközi út	Köu-2	összekötő út K.V.A.	Meglévő (12-18 m)	-	-	
4	Nagy utca	Köu 4	gyjt út B.V. c-C,D.	Meglévő (12-14 m)			
5	Szabadság utca	Köu 4	gyjt út B.V. c-C,D.	Tervezett (12-18 m)			
6	Lakó és kiszolgáló utak	Köu-10	lakóút B.VI. d-A,B,C.	Meglévő (10-18 m)	-	-	

(2) Az országos utak külterületi szakaszai mentén a védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és el írásai szerint történhet.

(3) A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, d I utak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, m tárgy nem helyezhető el.

(4) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.

(5) A koncentrált parkolási igények kielégítése érdekében a település közterületein 5 parkolóállás létesíthető.

64.5(1) A t zoltóság vonulása és m kódése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas t zoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és m kódésére, megfordulására.

(2) Az utak burkolatának kialakításakor és a t zcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a t zcsapról a t zoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávu közlekedési út szabadon maradjon.

IV. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 65. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Oroszi, 2011.....

Dániel Ferenc
Polgármester

Győri Marianna
Köregyz

1. MELLÉKLET A ../2011. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Művi értékvédelem -helyi védelem

Helyi védett épületek, építmények



	A	B	C	D
1	Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
2	2.	Szabadság u. 50.	192	Lakóház
3	4.	Szabadság u.	47	Római katolikus templom
4	5.	Szabadság u. 4.	140	Lakóház
5	6.	Szabadság u.	103/2	Kőkereszt
6	7.	Szabadság u. 6.	142	Kőoszlop
7	8.	Szabadság u.	47	Kőkereszt
8	9.	Szabadság u. 65.	138/1	Kőkereszt
9	10.	Szabadság u.	138/3	Szobor
10	11.	Külterület	026/2	Kőkereszt

2. MELLÉKLET A ../2011. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Szabályozási terv

1.SZ. FÜGGELÉK

Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

 Építési hely
 Épület

2. SZ. FÜGGELÉK

Régészeti területek

Oroszi

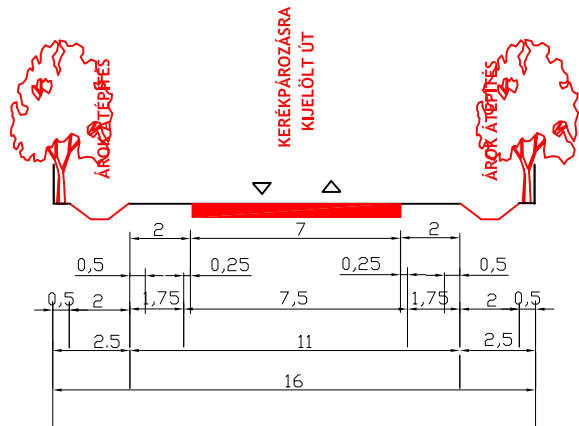
	Lelőhely neve	Hrsz
O1.	Oroszi	Oroszi - településközpont teljes területe
O2.	Temetői dűlő	014/2
O3.	Sártóra dűlő	012/4-5, 012/8-11
O4.	Pénzesgödri dűlő	044/6, 044/8

3. SZ. FÜGGELÉK

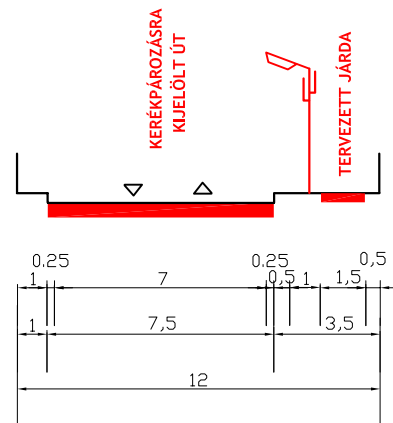
Mintakeresztmetszelvények

M = 1:200

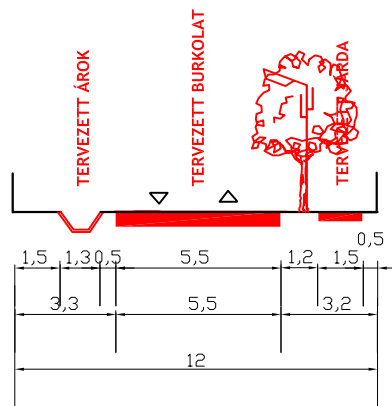
16 Tervezett településközi út
ÁTÉPÍTÉS



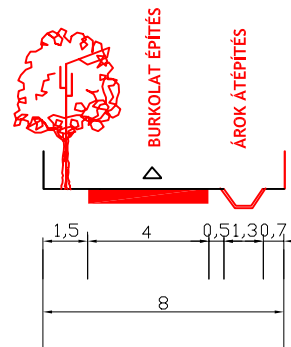
17 Országos mellékút átépítés
TERVEZETT



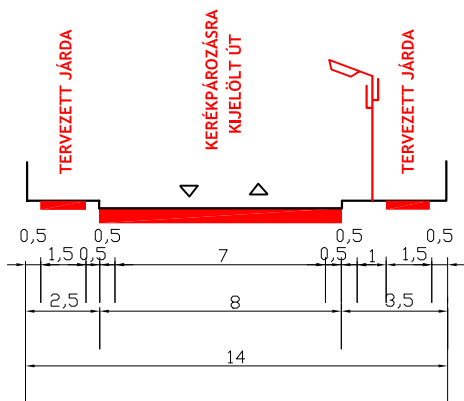
18 Új lakóutca
TERVEZETT



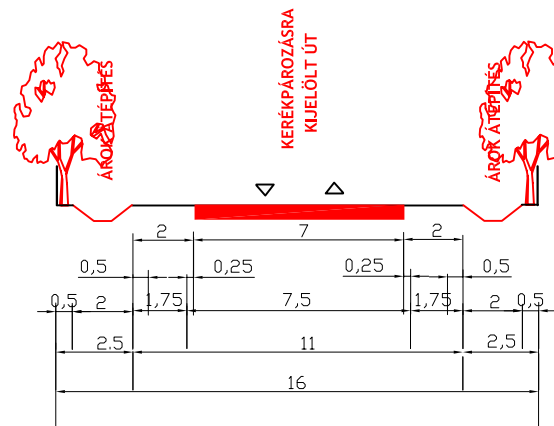
19 Új egyirányu utca
TERVEZETT



20 Nagy utca
(84104 j. ök út belterületi szakasza)
ÁTÉPÍTÉS



21 84104 j. ök. út külterületi szakasza
ÁTÉPÍTÉS



4. SZ. FÜGGELÉK

KÖZMŰVEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	1,0	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

1) Vízellátás - tűzvédelem

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- D 300 mm-ig 3,0 m
- D 301-700 mm-ig 5,0 m.

2) Szennyvízelvezetés

Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m,
Szennyvíz nyomócs D 300 mm-ig 3,0 m

3) Csapadékvíz elvezetés

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélét I számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) Gázvezeték hálózatok

A biztonsági övezet:

- Nagyközépnomású hálózatoknál: 5,0 - 5,0 m
- Középnomású hálózatoknál: 4,0 - 4,0 m
- Gáznyomás-szabályozó berendezésnél: 10,0x10,0 m-es terület.

A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerej rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező !
Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közm sávot és az egyéb közm vezetékektől I mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.

5) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezeték től I mérve külterületen 2,5- 2,5 m belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 - 1,25 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezeték től I mért 1,0 - 1,0 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezeték től I mérve 0,5 - 0,5 m távolságig terjed.

Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől I mért 1,0-1,0 m távolságig terjed.

A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranzformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet az elhelyezésre szolgáló terület szélétől I vízszintesen mérve 5,0 m.

6) Távközlési - hálózatok

Föld feletti távközlési légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

5. SZ. FÜGGELÉK
ÖRÖKSÉGVÉDELMI ADATLAPOK

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY OROSZI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

H5.

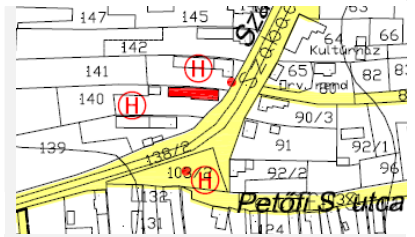
ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SZABADSÁG U.
HÁZSZÁM: 4
HRSZ: 140

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLÉGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÜLETLEÍRÁS:

A Szabadság utcában fés s, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetűs, a tetőgerincvonala az utcára merőleges. Utcai homlokzata macskalépcsős oromfallyal végződik, a földemmagasságban cseréppel fedett osztópárkány húzódik. Az oromfalban két, egyenes záródású padlásszellő található. A kéttengelyes homlokzat egyenes záródású nyílásai hagyományos faragott szerkezetek, faszálból készült, faragott borítással készültek, barna színre festettek, egyszer vakolatkeret szegélyezik. Az épület vakolt, a homlokzatok halványkékre, a lábazat sötét színre festett. Az épület hátsó kétharmadában falazott mellvéd, gerendás áthidalással készült tornác húzódik.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az épület homlokzata felújításra szorul, a mellvéd felfalazása visszabontandó. A kerítést az épülettel harmonizáló stílusban ajánlott helyreállítani.

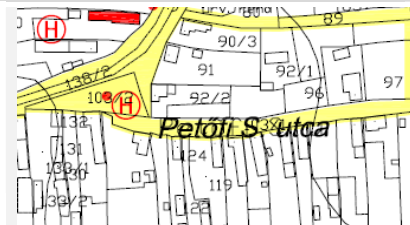
H6. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SZABADSÁG U.
HÁZSZÁM:
HRSZ: 103/2

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: K KERESZT

JELENLÉGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A Szabadság utca kiteresedésénél, zöldterületen áll ez a két részre tagoló gránit kereszt, a keresztön öntöttvas korpusz. Felső része maga a kereszt, rajta a megfeszített Krisztus szobrával. Négyzetes talapzatán olvasható felirat:

„Isten dics ségére emeltette/
Lukács István örökösei/
Lukács Anna és Bence János/
1891”

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

A talapzat felirata nehezen olvasható, helyreállítása ajánlott. Az állagmegóvás érdekében folyamatos karbantartást igényel.

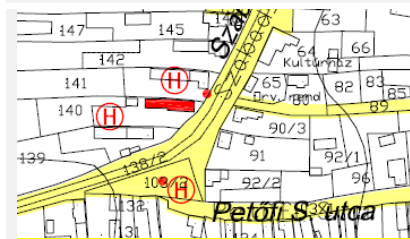
H7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SZABADSÁG U.
HÁZSZÁM: 6
HRSZ: 142

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: K OSZLOP

JELENLÉGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A Pet fi és a Szabadság utca keresztezésénél áll ez a m k b l épült, három részre tagoló Szentháromság oszlop. A klasszicizáló oszlop tetején láthatjuk az Atya, Fiú és a galamb képében ábrázolt Szentlélek alkotta szoborcsoportot. Az oszlop négyzetes talapzatán a következő felirat olvasható:

„Áldassál szentháromság /örökké egy valóság. /Az Isten dics ségére /emeltette /özv. Turi Vendelné /szül. Pernesz Terézia/
1913.”

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az emlékmű anyaga megfeketedett, restaurálásra szorul, helyreállítása után folyamatos állagmegóvást igényel.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY OROSZI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

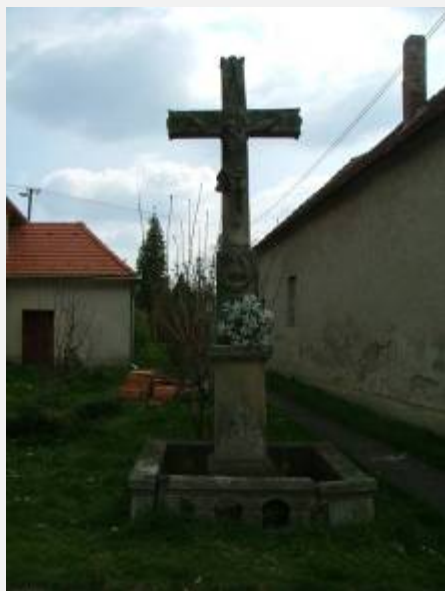
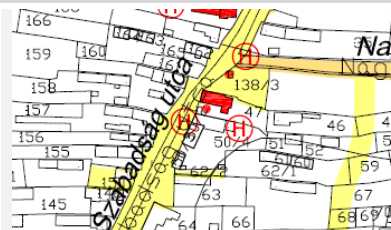
H8. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SZABADSÁG U.
HÁZSZÁM:
HRSZ: 47

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: K KERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A római katolikus templom közelében áll ez a három részre tagolódó m k kereszt. Felső része maga a kereszt, rajta a megfeszített Krisztus szobra. A kereszt tövében négyzetes talapzaton Mária szobor áll. Talapzatán felirat nem olvasható. Az építményt íves elemekből álló m k szegély veszi körül.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az emlékek alapozása nem megfelelően megoldott, ezzel együtt a m k szegély helyreállítandó.

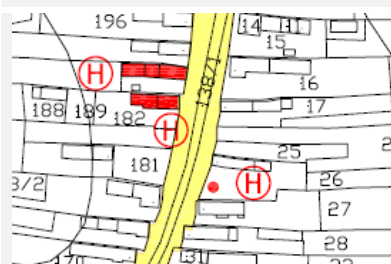
H9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SZABADSÁG U.
HÁZSZÁM: 65
HRSZ: 138/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: K KERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A Szabadság utcában található ez a három részre tagolódó m k kereszt. Felső része maga a kereszt, rajta a megfeszített Krisztus szobra. A kereszt alatt Mária szobor található. A talapzat barokkos ível záródó tükrében található felirat a vakolat igen rossz állapota miatt csak részlegesen olvasható.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

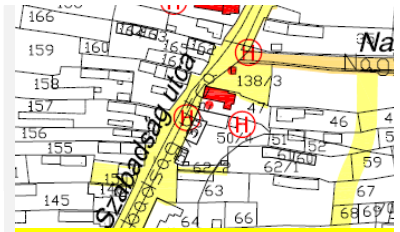
A talapzat vakolása és festése nagyon rossz állapotban van, helyreállítása szükséges. Helyreállítása után folyamatos állagmegóvási munkákat igényel.

H10. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SZABADSÁG U.
HÁZSZÁM:
HRSZ: 138/3

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: SZOBOR

JELENLÉGI VÉDELEM: NINCS JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A Szabadság és a Nagy utca keresztezésében található körforgalom zöldszigetében került elhelyezésre Dr. Antall József jogász, politikus, ifjabb Antall József egykori miniszterelnök apjának mészkővel készült mellszobra. A szobor m k vel burkolt négyzetes talapzaton áll. A talapzaton olvasható felirat: „Menekültek menedéke” /Oroszi község / szülőtte: /Dr. Antall József /1896-1974 /Oroszi község /lakossága.”

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

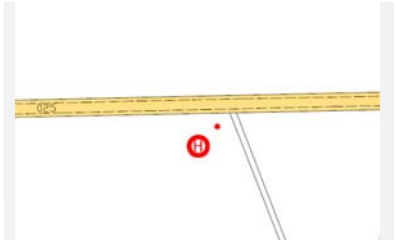
Az emlék folyamatos állagmegóvást igényel.

H11. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: KÜLTERÜLET
HÁZSZÁM:
HRSZ: 026/2

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: K KERESZT

JELENLÉGI VÉDELEM: NINCS JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

Oroszi belterületét I keletre található ez a két részre tagolódó, kiemelkedően szép m k kereszt. Felső része a hármaskarú végződésű kereszt, rajta a megfeszített Krisztus igen kifejező szobra. A kereszt alatt a négyzetes talapzatba részletgazdagon megformált, két ion pillér által közrefogott szoborfülke mélyed, benne Máriát ábrázoló szobor látható. A szoborfülke alatti felirat részlegesen olvasható, a kereszt állíttatónak nevét és az állítás idejét rögzíti.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

A Somló környékének egyik legértékesebb keresztje rossz állapotban van, k anyaga megfeketedett, szobrai hiányosak, teljes felújítást igényel. Javasoljuk környezetének méltó rendezését és a restaurálás után a feszület folyamatos állagvédelmét.

6. SZ. FÜGGELÉK

ÉPÍTÉSÜGYI JOGSZABÁLYOK

1. Alapvető előírások

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről I (Étv.)
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről I (OTÉK)

2. Tervtanácsok, főépítések, tervpályázat

- 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a település rendezési és az építészeti-m szaki tervtanácsokról
- 40/1999. (IV. 23.) FVM rendelet a területrendezési, a településrendezési és az építészeti-m szaki tervtanácsokról
- 9/1998. (IV. 3.) KTM rendelet az önkormányzati főépítési tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályairól és feltételeiről I
- 21/1992. (XII. 4.) KTM rendelet a területi főépítésekéről I
- 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárások részletes szabályairól

3. Építésügyi hatósági eljárás

3.1. Általános eljárási szabályok

- 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.)
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről I
- 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról (Közigazgatási perek: 324.§-340.§)
- 1999. évi LXIX. törvény a szabálysértésekről I
- 218/1999. (XII. 28.) Korm. rendelet az egyes szabálysértésekről I (X. Fejezet Építésügyi szabálysértések 136.§-140.§)
- 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet az országos területvédelmi szabályzat kiadásáról (OTSZ)
- 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet az Országos Területvédelmi Szabályzat kiadásáról (hatálybalépés: 2008.május 20.!)

3.2. Építésügyi hatósági eljárások

- 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről I és m ködési feltételeiről I
- 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-m szaki dokumentációk tartalmáról
- 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet - az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról - 2. sz. melléklete: az építésügyi hatósági eljárásokban közreműködő szakhatóságok és közmegegyeztetési eljárásokról
- 47/1998. (X. 15.) Budapest főváros közgyűléseinek rendelete a budapesti városrendezési és keretszabályzatról (BVKSZ)
- 3/1998. (II. 11.) KTM rendelet telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről I
- 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
- 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
- 255/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az építésügy körébe tartozó egyes hatósági nyilvántartásokról
- 181/1999. (XII. 13.) Korm. rendelet az építésügyi-m szaki dokumentációk megkezeléséről I és hasznosításáról
- 5/2000. (II. 11.) FVM rendelet a területfejlesztési koncepciók, programok és a területrendezési tervek nyilvántartásáról, továbbá az építésügyi m szaki dokumentációk megkezeléséről és hasznosításának részletes szabályairól

- 113/1998. (VI. 10.) Korm. rendelet a felvonók és a mozgólépcsők építésügyi hatósági engedélyezéséről, üzemeltetéséről, ellenőrzéséről és az ellenőrzésről
- 40/2002. (III. 21.) Korm. rendelet a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól
- 91/2003. (XII. 16.) GKM rendelet az országos közutak építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásáról és az eljárással összefüggő szakmai vizsgálatról
- 27/2006. (V. 5.) GKM rendelet az autógáz-töltő állomások építési munkáiról és építésügyi hatósági eljárásairól

3.3. Környezeti hatásvizsgálat,

- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról

4. Építészeti értékvédelem, műemlékvédelem

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 224/1997. (XII. 8.) Korm. rendelet az ideiglenes műemléki védelem megszüntetésével kapcsolatos kártalanításról
- 308/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról
- 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról
- 47/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építésügyi és a műemlékvédelmi hatósági ellenőrzés a részletes szakmai szabályairól
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról
- 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról
- 6/1999. (III. 31.) NKÖM rendelet a Világörökség Magyar Nemzeti Bizottságáról
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról
- 7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet a Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról
- 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól

5. Földügyi szakigazgatás

- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel
- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről
- 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről
- 41/2002. (V. 14.) FVM rendelet egyes, a számítógépes adatbázisból történő lekérdezés útján szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díjáról és az adatátviteli vonalon történő adatszolgáltatásról

7. SZ. FÜGGELÉK

Értelmező rendelkezések

1. Beépítettség: a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
2. Birtokközpont: A mez gazdasági területen több önálló telekből a 18. pont szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetve azt nem veszélyezteti. A birtok-központ telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
3. Építési határvonal: a telek elkerítést, oldalkertjét és hátsókerítést meghatározó vonalak.
4. Építési hely (telek beépíthető része): az építési teleknek az elkerítési, oldal- és hátsókerítési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen a védőtávolságok megtartásával az övezeti elírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
5. Építési vonal: az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az elkerítésre vonatkozó elírások betartásával.
6. Helyes mezgazdálkodási gyakorlat: célja a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése oly módon, hogy biztosítani lehessen a növények optimális tápanyagellátását, valamint a talajok termékenységének fenntartását, ugyanakkor be kell tartani a trágyázásra, trágyakezelésre, erózióvédelemre, öntözésre vonatkozó elírásokat.
7. Kereskedelmi szálláshely: olyan létesítmény, amelyben a hasznosított szobák száma az ötöt, az ágyak száma a tizet, kempingek esetében a hasznosított terület egységek száma az ötöt meghaladja, valamint üzletszerűen, egész éven át vagy időnyelleggel, folyamatos napi üzemeltetéssel, megszakítás nélkül szálláshelyszolgáltatást nyújt.
8. Kerti építmény: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, díszkút, emlékmű, szobor, pergola, pihenés és játék céljára szolgáló tárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabban emelkedő lefedés nélküli terasz.
9. Kialakult telek: Azon tömbbe tartozó építési telkek vagy telkek összessége, amelyek felosztása már megtörtént, tovább nem oszthatók, telekalakítás telekegyesítésen kívül nem végezhető. Telekhatárkorrekció esetén az érintett telkek területe maximum 10%-ban módosulhat.
10. Közkereszt: 1 ha-nál kisebb terület közcélú zöldterület
11. Látványterv: A látványterv tartalmazza a létesítmény környezetének - a tájak esztétikai minősítése című MSZ 20372:2004 szerinti - tájéskészítési vizsgálatát, a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő fotódokumentációt (fotómontázst, makettfotót) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséről és a következőket, azt kell ezen szemléltetési méretarányban, égtájjelöléssel.
12. Melléképület: a rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
13. Mezőgazdasági birtoktest: Egy mez gazdasági birtokközpontba tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mez gazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a mezgazdasághoz szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.
14. Nyúlványos (nyeles) telek: olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonallal kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
15. Tanya: a település külterületén lévő mez gazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.
16. Tanyatelekek: A település területén lévő mez gazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) céljára létesített lakó és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi számú földterület együttese.
17. Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.