

BERHIDA VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



Tartalomjegyzék:

| | | |
|---------------|--|----|
| I. Fejezet | ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK | 4 |
| 1. | A rendelet hatálya | 4 |
| 2. | Szabályozási elemek | 5 |
| II. Fejezet | A KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK | 5 |
| 3. | A közterületen elhelyezhető építményekre és egyéb építménynek nem minősülő tárgyakra vonatkozó rendelkezések | 6 |
| III. Fejezet | AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK | 7 |
| 4. | Épített örökség védelme | 8 |
| 5. | Cégerek, cégtáblák, cégfeliratok, reklámhordozók | 8 |
| IV. Fejezet | A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK | 9 |
| 6. | A táj és a természeti környezet védelme | 9 |
| 7. | Környezetvédelmi előírások | 9 |
| V. Fejezet | EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK | 11 |
| 8. | Telekalakításra vonatkozó előírások | 11 |
| 9. | Településrendezési kötelezések | 12 |
| 10. | Közterület alakítási terv | 12 |
| VI. Fejezet | KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI | 13 |
| 11. | Általános előírások | 13 |
| 12. | Vízellátás, tűzvédelem | 14 |
| 13. | Szennyvízelvezetés | 14 |
| 14. | Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés | 15 |
| 15. | Gázvezeték hálózatok | 16 |
| 16. | Távhőellátás hálózatai | 16 |
| 17. | Villamosenergia-hálózatok | 16 |
| 18. | Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények | 17 |
| VII. Fejezet | AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI | 18 |
| 19. | A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések | 18 |
| 20. | A telek beépítésének előírásai | 18 |
| 21. | Építés lejtős terepen, terepszint alatti beépítés | 19 |
| 22. | Gépjárművek elhelyezése | 19 |
| 23. | Kerítések építése | 19 |
| 24. | Építési telken belüli zöldfelületek kialakításának előírásai | 20 |
| VIII. Fejezet | KATASZTRÓFAVÉDELEM | 21 |
| IX. Fejezet | ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK | 21 |
| 25. | Területfelhasználási egységek és övezeteik | 21 |
| 26. | Az övezetek, építési övezetek alkalmazására vonatkozó előírások | 21 |
| X. Fejezet | BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI | 22 |
| 27. | Kisvárosias lakóterület (Lk) | 22 |
| 28. | Kertvárosias lakóterület (Lke) | 23 |
| 29. | Falusias lakóterület (Lf) | 24 |
| 30. | Településközpont terület (Vt) | 24 |
| 31. | Intézmény terület (Vi) | 25 |
| 32. | Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) | 26 |

| | | |
|--------------|---|----|
| 33. | Ipari terület (Gip) | 26 |
| 34. | Bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú különleges terület (Kker) | 27 |
| 35. | Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) | 28 |
| 36. | Különleges sport terület (Ksp) | 28 |
| 37. | Különleges közmű terület (Kkö) | 29 |
| XI. Fejezet | BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI | 30 |
| 38. | Közlekedési és közmű területek | 30 |
| 39. | Zöldterületek | 31 |
| 40. | Erdőterület | 31 |
| 41. | Mezőgazdasági terület | 32 |
| 42. | Kertes mezőgazdasági területek (Mk) | 32 |
| 43. | Általános mezőgazdasági területek (Má) | 33 |
| 44. | Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko) | 34 |
| 45. | Vízgazdálkodási területek (V) | 35 |
| 46. | Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (KbSp) | 35 |
| 47. | Különleges temető terület (KbT) | 35 |
| 48. | Egyéb beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület (KbMü) | 36 |
| XII. Fejezet | ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK | 37 |

BERHIDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

18/2015. (XII.10.) önkormányzati rendelete

BERHIDA VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Berhida Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdés b) pontjában és 9. mellékletében meghatározott feladatkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Fejér Megyei Kormányhivatal, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Balatonfelvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Veszprém Megyei Rendőr Főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Veszprém Megyei Önkormányzat, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 29. §-a alapján elfogadott, Berhida Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségről szóló 105/2014. (VIII.14.) Kt. számú határozatában meghatározott feladatkörében eljáró Küngös Község Önkormányzata Képviselő-testülete, Öskü Község Önkormányzata Képviselő-testülete, Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testülete, Papkeszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete, Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete, Vilonya Község Önkormányzata Képviselő-testülete, a Berhidai Német Nemzetiségi Önkormányzat Testülete, a Berhidai Roma Nemzetiségi Önkormányzat Testülete, az Összefogással Berhidáért Egyesület, a Római Katolikus Egyház Berhidai Szervezete, a Református Egyház Berhidai Szervezete és a Peremartoni Ipari Park Kft. véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Berhida Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK), valamint jelen rendelet (továbbiakban HÉSZ) rendelkezései szerint szabad.

(3) Jelen rendelet mellékletei:

- | | |
|-----------------|---|
| a) 1. melléklet | Építési övezetek előírásai, |
| b) 2. melléklet | SZB-1 jelű Belterületi szabályozási terv, |
| c) 3. melléklet | SZB-2 jelű Belterületi szabályozási terv, |
| d) 4. melléklet | SZB-3 jelű Belterületi szabályozási terv, |
| e) 5. melléklet | SZB-4 jelű Belterületi szabályozási terv és |
| f) 6. melléklet | SZK jelű Külterületi szabályozási terv. |

2. Szabályozási elemek

2. § (1) A Szabályozási Terven (továbbiakban SZT) ábrázolt és a jelmagyarázatban csoportosított elemeket a következők szerint kell figyelembe venni:

- a kötelező szabályozási elemeket be kell tartani, azoktól eltérni csak a szabályozási elemet meghatározó jogszabályi rendelkezés megváltozása/megváltoztatása alapján lehetséges,
- a javasolt szabályozási elemek figyelembevétele, alkalmazása nem kötelező, a szabályozási elem által meghatározott irányok és határok a szabályozás elveinek érvényesülését segítik elő és
- az egyéb tájékoztató elemek a szabályozás értelmezését segítik elő.

(2) A Szabályozási Terven feltüntetett védőtávolságot érintő építési tevékenység esetén a védőtávolság kezdő és végpontját geodéziai méréssel pontosítani kell.

(3) Jelen rendeletben 'K' -val jelölt kialakult állapot:

- kialakult telekállapotot, telekhatárokat,
- beépítési paramétereket (beépítési mód, beépítettség, épületmagasság) és
- kialakult méreteket (közlekedési területek kialakult szabályozási szélessége) jelent.

II. Fejezet

A közterület alakításra vonatkozó előírások

3. § (1) Közterület csak jelen rendeletben foglaltak és a Szabályozási Terv szerint szabályozható ki, szüntethető meg.

(2) Új közlekedési célú közterület kialakítása és kiépítése során biztosítani kell:

- egyoldali, illetve 12,0 métert meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését, amennyiben annak műszaki akadályja nincs,
- a felszíni vizek elvezetését nyílt árokkaival, csapadékvíz csatornával vagy folyókaival,
- a közművezetékek elhelyezését, illetve helyét olyan módon, hogy védőtávolságuk lehetőség szerint közterületre essen és az a) pont szerinti fasor telepítését ne akadályozza,
- a közvilágítás helyigényét és módját és
- a gyalogosok közlekedését gyalogos felületek létrehozásával.

(3) Fasorba legalább kétszer iskolázott növényegyedek telepíthetők, támrúdhoz kötözve. A fasor elsődlegesen az útburkolattal párhuzamos, legalább 1m széles zöldsávba telepítendő. A zöldsávba cserjeszint telepítése is javasolt.

(4) Belterületen új légvezeték hálózat és tartóoszlopa a Gip-1 és Gip-2 jelű ipari területek kivételével nem létesíthető. Meglévő oszlopsor és légvezetékes hálózat felújítása során a tartóoszlopok és a vezeték-hálózat cserélhető, azonban törekedni kell a hálózat fokozatos földkábelre történő átépítésére. Meglévő légvezetékes hálózat csak földkábelrel bővíthető. Közös oszlopsoron történő hálózatfejlesztés, egyes hálózat kiépítése legfeljebb két vezetékszintig végezhető.

- (5) Meglévő energiaellátó oszlopsorra közvilágítási lámpatest, lámpasor felhelyezhető, közvilágítási lámpasorra viszont légvezeték nem szerelhető fel.

3. A közterületen elhelyezhető építményekre és egyéb építménynek nem minősülő tárgyakra vonatkozó rendelkezések

4. § (1) Közterületen a közterület rendeltetése szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) Közterületen állandó jelleggel pavilon kizárólag hírlap- vagy virágárusítás céljára létesíthető. Nem állandó jelleggel, építményszerkezetű, tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), határozott ideig, de legfeljebb 180 napig létesíthetők.
- (3) Közterületen vendéglátó terasz kizárólag a közterülettel szomszédos vendéglátó egység kiegészítő fogyasztó tereként létesíthető, amennyiben a működés háttérfeltételei a vendéglátó egységben biztosítottak.
- (4) Közterületi kitelepülés a külön jogszabályban meghatározott feltételek betartása mellett csak zöldség-gyümölcs kereskedés, virágüzlet, illetve vendéglátó egység előtt megengedett oly módon, hogy a kitelepülés az akadálymentes gyalogos közlekedést nem korlátozza.
- (5) Az árubemutatásra szolgáló szerkezetek kizárólag mobilak lehetnek, amelyeket az üzlet nyitvatartásán túl a közterületről el kell távolítani.
- (6) Járműből, járművel mozgatható, vontatható szerkezetből, utánfutóból, lakókocsiból történő árusítás közterületen csak az önkormányzat közterület használati rendeletében meghatározottak szerint kiadott közterület használati engedély birtokában megengedett.
- (7) Műemléki, illetve helyi védetség alatt álló épülettel határos közterületen, illetve helyi értékvédelmi terület határával szomszédos közterületen a védett érték anyaghasználatához illeszkedő anyagokból (kő, tégl, vakolt falfelület, fa, kovácsoltvas, öntöttvas, üveg) építhető építmény, illetve készíthető építménynek nem minősülő tárgy (utcabútor, reklámhordozó). Szintetikus anyagok alkalmazását kerülni kell.
- (8) Őstermelői árusítás a telekkel szomszédos közterületen idényjelleggel az árusítás ideje alatt kihelyezett tárgyról, szerkezetről történhet oly módon, hogy az árusítás a közterületen az akadálymentes gyalogos közlekedést nem korlátozza.
- (9) Közterületen utcabútorok, közvilágítási oszlopok és lámpatestek, közműberendezések legalább az összetartozó közterületei szakaszokon egységes anyaghasználattal és megjelenéssel helyezhetők el. A közlekedési létesítményeket az összetartozó közterületi szakaszokon egységes anyaghasználattal és részletmegoldásokkal kell megvalósítani.
- (10) Közterületen utcabútort, közvilágítási oszlopot és lámpatestet, közműberendezést a hirdetőtábla kivételével kizárólag eredeti rendeltetésének megfelelően lehet hasznosítani, azokon reklámozási tevékenység nem végezhető.
- (11) Önálló bankjegykiadó automata, árusító automata - a parkoló- és jegyárusító automata kivételével nem létesíthető, de épület közterületre néző homlokzati falában elhelyezhető.

III. Fejezet

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5. § (1) Lakó és vegyes területeken a harmonikus településkép kialakítása érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) az épületek tömegformálásánál kialakult beépítés esetében az illeszkedés szabályait betartva, a védett értékeket hordozó épített örökség tiszteletben tartása mellett lehet új építményt építeni, vagy a meglévőt felújítani, átalakítani, bővíteni,
 - b) új beépítés esetén a területre meghatározott övezeti előírásokat betartva mértéktartó tömegformálással helyezhető el építmény,
 - c) az épületek anyaghasználatánál törekedni kell a hagyományos építőanyagok alkalmazására,
 - d) az épületek a kialakult állapotra vonatkozó eseteket kivéve meghatározóan, a beépítettség 80 %-át meghaladó mértékben magastetővel építhetők,
 - e) a magastető hajlásszöge 30-45 fok,
 - f) az épületek magastetős tetőfelületein az adott tetősík legfeljebb 20%-a bontható meg tetőfelépítménnyel, tetősíklakkal, bevilágító felülettel vagy egyéb a tetőfedő anyagtól eltérő anyagú felületrésszel,
 - g) a magastetőn alkalmazható tetőfedő anyag cserép, betoncserép vagy természetes alapanyagú pikkelyes tetőfedő anyag (pala),
 - h) a tetőfedő anyag színe a természetben fellelhető vagy hagyományos égetett eljárással készülő tetőfedő anyag színével harmonizáló színű tetőfedő anyag lehet,
 - i) a beépítettség 20%-át nem meghaladó mértékig lapostető, zöldtető illetve kishajlású fémlemez fedésű tető is kialakítható és
 - j) az épületeken alkalmazható fémlemez fedés, illetve bádogos szerkezetek színe illeszkedjen a tetőfedő anyag színéhez.
- (2) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon végzett építési, környezet alakítási tevékenység esetében az (1) bekezdésben foglaltakon túl kizárólag az épület, építmény védettségét megalapozó építéskori állapothoz igazodóan lehet anyagokat felhasználni. Az épület védett értékeit, meghatározó eredeti nyíláshelyeit és arányait, építészeti karaktert hordozó elemeit meg kell óvni, illetve helyre kell állítani. Új, kortárs építőanyagok használata oly mértékben megengedett, hogy azok az eredeti arculatot meghatározóan ne változtassák meg. Az alkalmazott tetőfedő anyagok felülete a 2 cm hullámméretet nem haladhatja meg.
- (3) Helyi védettség alatt álló épületen a védettség tárgyát képező tömegformálás, homlokzat, épületszerkezet, építészeti részlet áll kizárólagos védelem alatt. Minden a védettség szempontjából nem meghatározó szerkezet, anyaghasználat megszüntethető, elbontható, illetve átépíthető.
- (4) Helyi értékvédelmi területen, valamint "műemléki környezet határa, területe" jelkulccsal jelölt területen belül végzett építési, környezet alakítási tevékenység esetében az (1) bekezdésben foglaltakon túl illeszkedni kell a területre jellemző telekstruktúrához, tömegformáláshoz, építészeti részletképzéshez és anyaghasználathoz.
- (5) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen, valamint "műemléki környezet határa, területe" jelkulccsal jelölt területen az épület minden meghatározó, illetve védettséget élvező homlokzatán, egyéb ingatlanok esetében az épület utcai homlokzatán, tetőfelületén napkollektor, napelem, parabolaantenna, klímaberendezés kültéri egysége, szerelt fém kémény, szélkerék nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági és különleges területen a harmonikus településkép kialakítása érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) az 500 m² alapterületet, 30 m homlokzati hosszúságot, a Gip-1 és Gip-2 jelű ipari övezetek esetében alapterülettől függetlenül az 50 m homlokzati hosszúságot meghaladó építmények homlokzatát tagolni kell,
 - b) a Gip-1 és Gip-2 jelű ipari övezetek kivételével a homlokzatok részleges zöldfelületi takarását biztosítani kell,
 - c) a tetőn nagyobb kiterjedésű napkollektor, napelem is létesíthető a kedvezőtlen tükröződés elkerülésének figyelembe vételével,
 - d) napkollektor, napelem a megengedett épületmagasságot legfeljebb 4,0 m-el haladhatja meg és
 - e) a tetőn elhelyezni kívánt és a tető felső síkjából 1,0 m-nél magasabbra nyúló gépészeti berendezések a Gip-1 és Gip-2 jelű ipari övezetek kivételével takartan alakítandók ki.
- (7) Új beépítésű területeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda csatlakozási szintjétől mért 0,02-0,60 m között lehet, a már kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- (8) Táv és hírközlési adótorony, amelynek magassága az adott övezetben előírt épületmagasság értékét meghaladja, nem létesíthető.

4. Épített örökség védelme

6. § (1) A műemléki nyilvántartásban szereplő műemlékeket, a műemlék épületek telkét, a műemléki környezet határát, területét, valamint a régészeti érdekű terület határát és területét a szabályozási tervlapok ábrázolják. A nyilvántartás módosulása esetén a módosítást kibocsátó, illetve a nyilvántartást végző szervezet aktuális nyilvántartásában foglaltak szerint kell eljárni.
- (2) A helyi védelem alatt álló építményeket külön önkormányzati rendelet melléklete tartalmazza. A jegyzékben megtalálhatók a védettség alatt álló építmények azonosító adatai és a beavatkozásokra vonatkozó korrekciós javaslatok. A javaslatokat a jegyzékben szereplő építményt érintő felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés során figyelembe kell venni.
- (3) Helyi értékvédelmi terület határait a szabályozási tervlapok tartalmazzák. A helyi értékvédelmi területre vonatkozó rendelkezéseket a határvonalon belül lévő telkekre kell alkalmazni.
- (4) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen, valamint "műemléki környezet határa, területe" jelkulccsal jelölt területen belül építési tevékenységet végezni az általános építési előírásokon túl a jelen rendeletben, különösen az 5. §-ban foglaltak figyelembe vételével lehetséges.

5. Cégek, cégtáblák, cégfeliratok, reklámhordozók

7. § (1) Cégér, cégtábla, cégfelirat, cégreklám kizárólag az ingatlanon belül található rendeltetési egység(ek)re vonatkozó tájékoztatási eszközként az épület homlokzatán, az ingatlan kerítésén vagy támfalán helyezhető el.
- (2) Cégért, cégtáblát, cégfeliratot, cégreklámot úgy kell kialakítani és elhelyezni, hogy azok megformálása, anyaghasználata illeszkedjen a homlokzati architektúrához, nyílásosztásokhoz és részletekhez. A környezetétől látványosan elütő, rikító megjelenésű cégér, cégtábla és cégfelirat nem helyezhető el.
- (3) Kereskedelmi célú, az adott ingatlan rendeltetéséhez, tevékenységéhez szorosan nem kapcsolódó reklámtábla az ingatlan területén nem helyezhető el.
- (4) A közigazgatási területen belül új 2,0 m²-t meghaladó felületű reklámtábla, óriásplakát nem helyezhető el. A reklámfelület több 2,0 m² alatti reklámfelületre nem bontható meg.

- (5) Világító cégér, cégtábla, reklámtábla, fényreklám által kibocsátott fényerősség az ingatlan előtti közvilágítás átlagos megvilágítási szintjét nem haladhatja meg.
- (6) Az épületek kirakatainak üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal eltakarni legfeljebb az üvegfelület 30%-ig lehetséges.
- (7) Kirakatszekrény mérete nem haladhatja meg a közterület felőli homlokzatzfelületen a 2,0 m²-t, kerítésen vagy előkertben az 1,0 m²-t.

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. A táj és a természeti környezet védelme

8. § (1) A közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a természetközeli gyepek- és erdőterületek, vizes élőhelyek - megóvása, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartása biztosított legyen.
- (2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a természetközeli gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.
 - (3) A tájkép védelme érdekében a kiépítésre kerülő új utak környezetbe illesztéséről terepalakítással, továbbá növénytelepítéssel vagy fasor létesítésével is gondoskodni kell.
 - (4) Védő zöldsávok, védő erdősávok többszintű növényállományból telepítendőek. A telepítéshez a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
 - (5) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységek közterület felőli takarásáról telkeken belül többszintű növényállomány telepítésével, vagy kerítéssel kell gondoskodni. A gazdasági telephelyeken anyagot tárolni a közterület felől kizárólag építménnyel (kerítés) és (vagy) zöldsávval takartan lehet.

7. Környezetvédelmi előírások

9. § (1) A légszennyező források üzemeltetését az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.
- (2) Amennyiben a légszennyezettség mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot a vonatkozó jogszabály szerint.
 - (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, építési övezetek, övezetek, beépítési lehetőségét, területfelhasználását ne korlátozzák.
 - (4) A Natura 2000 területek levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények, tevékenységek engedélyezhetők, amelyek esetén a Natura 2000 területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.
 - (5) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók.
 - (6) A felszín alatti vizek és a földtani közeg, szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából Berhida közigazgatási területe „fokozottan érzékeny” és „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi besorolású. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során az országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

- (7) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízelétesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.
- (8) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani
- (9) Külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsonnába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsonnába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (10) A vízbázisok védelmének biztosítására a hidrogeológiai védőterületeken (Pétfürdői vízbázis „B” jelű , Berhida-Ösi vízbázis „B” jelű hidrogeológiai védőidomai) belül a külön jogszabályban előírt terület-hasznosítási korlátozást érvényesíteni kell.
- (11) Szennyezett talajú és/vagy szennyezett talajvízű területeken épületek, egyéb létesítmények kizárólag a környezetvédelmi hatóság állásfoglalásával összhangban helyezhetők el.
- (12) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenység a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogénzáró) aljazaton végezhető.
- (13) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (14) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnek megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (15) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell. A termőföldet lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
- (16) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni.
- (17) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, valamint környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a külön jogszabályban meghatározott, illetve az illetékes hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (18) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználások figyelembevételével tervezendők.

- (19) Az közigazgatási területen az egyes területfelhasználású területek az alábbi zajvédelmi kategóriákba tartoznak:
2. zajvédelmi kategóriába a kisvárosias lakóterületek (Lk jelű), a kertvárosias lakóterületek (Lke jelű), a falusias lakóterületek (Lf jelű), a zöldterületek, (Zkp jelű), a temető területek (KbT jelű),
 3. zajvédelmi kategóriába a településközpont területek (Vt jelű), az intézmény területek (Vi jelű) vagy
 4. zajvédelmi kategóriába a kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz jelű), az iparterületek (Gip jelű), a különleges sport területek (Ksp és KbSp jelű) övezetekbe sorolt területek.
- (20) Országos főút külterületi szakasza mentén mezőgazdasági területen a tengelytől számított 50 m-en belül új gazdasági épület, 100 m-en belül új lakóépület, egyéb országos közút tengelyétől számított 25 m-en belül új gazdasági épület, 50 m-en belül új lakóépület nem létesíthető.
- (21) A keletkező települési szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt térben, vagy zárt gyűjtőedényben tárolható. A keletkező hulladékok kizárólag a hatályos jogszabályi feltételeknek megfelelő hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (22) Lakó és intézmény területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, javítószolgáltatások).

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

8. Telekalakításra vonatkozó előírások

10. § (1) Beépítésre szánt területen az építési telek gépjárművel való megközelíthetőségét biztosítani kell.
- (2) Magánút területének kialakítása esetében a telekterületre és a telekméretre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.
- (3) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon épületeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (4) Építési telek magánúttal történő megközelítése esetén a következő előírásokat kell alkalmazni:
- kettő, vagy annál több telek megközelítését biztosító magánutat a Gip-1 és Gip-2 építési övezetek kivételével közforgalom elől elzárni nem szabad és
 - magánút csak úgy alakítható ki, hogy az a város közterületével, közútrendszerével, a Gip-1 és Gip-2 építési övezetek esetében a város közterületéhez, közútrendszeréhez kapcsolódó magánúthálózattal közvetlen kapcsolatban álljon.
- (5) A közforgalom elől el nem zárt magánutak, a Gip-1 és Gip-2 építési övezetek esetében a közforgalom elől elzárt magánutak telkének megengedhető legkisebb szélessége:
- ha a magánút hossza rövidebb, mint 50 m, a telekszélesség min. 9,50 m,
 - 50-150 m hosszúságú magánút esetén min. 11,50 m, ami zárt csapadékvíz-elvezetés esetén 9,50 m-re csökkenthető vagy
 - 150 m hossz felett min. 14,0 m, ami zárt csapadékvíz-elvezetés esetén 12,0 m-re csökkenthető.
- (6) Beépítésre nem szánt területen lakófunkció létesítését lehetővé tevő telek legalább 4 m szélességű magánúttal tárható fel.

- (7) Berhida közigazgatási területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki. Meglévő nyúlványos telekről további új telek nem szolgálható ki.
- (8) Magánúton a közművek és az utak kiépítését, valamint a zöldfelület rendezését legkésőbb az épület használatbavételéig biztosítani kell.
- (9) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlant, helyi értékvédelmi területet érintő telekalakítás során a vegyes területek kivételével a történelmileg kialakult telekstruktúra jellemzően nem változtatható meg.

9. Településrendezési kötelezések

11. § Az Önkormányzat a törvényben meghatározott feltételekkel beépítési, helyrehozatali és a Szabályozási Terven jelölt helyeken beültetési kötelezettséget írhat elő.

10. Közterület alakítási terv

12. § A közterület egységes kialakítása érdekében a vegyes területekkel szomszédos, valamint a helyi értékvédelmi területtel határos közterületeket érintő átfogó közterület rekonstrukciós munkálatokat megelőzően- szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló - közterület-alakítási tervet kell készíteni, amelyet az önkormányzat képviselő-testülete hagy jóvá.

VI. Fejezet Közművek előírásai

11. Általános előírások

13. § (1) A közművesítettség mértékét az OTÉK szerint kell értelmezni. A HÉSZ-ben előírt teljes közművesítettség alatt az energia tekintetében legalább a villamos energia megléte értendő. A gáz vagy távhő kiépítettségének hiánya esetén a teljes közművesítettség még biztosított lehet, amennyiben az egyéb feltételeknek a terület megfelel.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közlekedési- és közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi, vezeték jog bejegyzésével kell fenntartani.
- (3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni. Magán területen, magán út alatt üzemelő közművek magánközműnek minősülnek. A magánutak (akár közforgalomnak megnyitott, akár közforgalomnak meg nem nyitott) alá építendő közműveket a közhálózatra vonatkozó előírásoknak megfelelően kell kivitelezni, hogy egy későbbi közhálózathoz való csatlakozás lehetőségét ne zárja ki.
- (4) Új út építésénél a HÉSZ-ben előírt közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell. Útrekonstrukciónál a csapadékvizek elvezetését, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítését, s a várhatóan öt éven belül felújításra szoruló meglévő közművezetékek és hiányzó közművek egyidejű át- és kiépítését is meg kell oldani.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (7) A településen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- (8) A vízbázis védelme és a felszín alatti földtani értékek, felhagyott bányaterületek védelme érdekében a közművek elhelyezésére csak olyan műszaki megoldás engedélyezhető, amelyknél a meghibásodás valószínűsége minimálisra csökkenthető, továbbá biztosítják a közműhálózat rendszeres ellenőrzési lehetőségét, az esetleges hibák gyors javítását.
- (9) A településen engedélyköteles építés vagy használati mód megváltozása akkor lehetséges, ha:
- a) belterületen, beépítésre szánt területen a teljes közműellátás biztosítható, azaz használatba vételi engedély más csak a teljes közműellátás rendelkezésre állásával kapható,
 - b) belterületen kívüli beépítésre szánt területeken a részleges közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamos energia és a vezetékes ivóvíz ellátás, valamint a HÉSZ szennyvízre és csapadék-

- vízre vonatkozó előírásai teljesülnek, továbbá az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett vagy
- c) beépítésre nem szánt területen az illetékes szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

12. Vízellátás, tűzvédelem

14. § (1) Új vízhalózat építésénél, rekonstrukciójánál a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében DN100-nál kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Azbesztcement anyagú csővezeték építeni nem szabad.
- (3) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedélyt kiadni csak a megfelelő tűzivíz ellátás biztosítása esetén lehet.
- (4) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéként kell kiépíteni.
- (5) Mindenféle házi-kút létesítésére engedélyt kell kérni.¹
- (6) A vízbázisok védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabályban előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- (7) A vonatkozó jogszabály szerinti hidrogeológiai védőterület kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni és arra a területre a vonatkozó jogszabályban a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

13. Szennyvízelvezetés

15. § (1) A szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (2) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrakötés, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetés szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (3) A már csatornázott, illetve a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsatornára. Kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése, tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
- (4) Belterületen, beépítésre szánt területen új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak a teljes közműellátáshoz tartozó közcsatornás szennyvízelvezetés igénybevételével lehet.
- (5) Külterület, beépítésre szánt területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor építhető, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a kör-

¹ Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a területileg illetékes vízügyi hatóság az engedélyező hatóság.

nyezet károsítása nélkül kivezethetők. A közcsonna hálózat kivitelezését megelőzően vízzárósági próbával igazoltan vízzáró műtárgyba kell a szennyvizet összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni. Új beépítésnél a közműpótlót alkalmazni csak átmeneti időre, a közcsonna hálózat kiépítéséig lehet, annak kiépítését követően az ingatlanoknak még akkor is a közcsonna hálózatra kell csatlakozni, ha a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba gyűjtik.

- (6) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsonna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsonnázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a közcsonna hálózat kiépítéséig, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, zárt medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsonna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsonna hálózatra vagy
- (7) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a majd kiépítendő közcsonna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcsonna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedélyt kapni nem lehet.
- (8) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsonnára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése és elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (9) A szennyvíz-tisztítótelep védőtávolsága 150 m. A védőtávolságra vonatkozó előírásokat a 37/41. §(3) bekezdése tartalmazza.
- (10) Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, amelyen belül lakó, üdülő, egyéb emberi tartózkodást szolgáló épület nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, csomagolható, raktározható, forgalmazható.

14. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

16. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- (2) Az állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek mentén min 6-6, egyéb patakok, vízfolyások, árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

- (3) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet. Jellemzően magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- (4) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű zárt, vagy nyílt árkos vízvezetést kell kiépíteni. Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- (5) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (6) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás esetén. Végbefogadónak az a vízfolyás tekinthető, amelybe érkező vízmennyiség már nem okoz akkora vízszint emelkedést, amelyet a vízfolyás kialakult medre ne tudna befogadni, anélkül, hogy a környezetét elöntéssel veszélyeztetné. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (7) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsonnába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer). Szilárd burkolat nélkül, vagy vízzáró réteggel történő aláburkolás nélküli gyephézagos burkolatú ilyen méretű parkoló létesítése tilos.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (9) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre telkeként legfeljebb két átérés létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközeledést is figyelembe véve!). Az átérés szélessége egyenként nem lehet 5 m-nél nagyobb. A kocsik behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsik behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és legfeljebb 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.

15. Gázvezeték hálózatok

17. § (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomásszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
 - (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzati falon szerelt kémény vagy kazántartozék nem építhető.

16. Távhőellátás hálózatai

18. § Új távhőhálózat csak földalatti elhelyezéssel építhető.

17. Villamosenergia-hálózatok

19. § (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén a Gip-1 és Gip-2 jelű ipari területek kivételével, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai föld feletti vezetések, új villamosenergia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a megle-

vő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

- (3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést viszont már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) A felszín feletti villamosenergia hálózatok létesítése, felújítása során a vezetékek tartóoszlopait egyedi - áramütés ellen védő - madárvédelmi szigeteléssel kell ellátni a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módon.

18. Elektronikus hírközlési hálózatok, létesítmények

20. § (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területén új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén a Gip-1 és Gip-2 jelű ipari területek kivételével, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
 - (4) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
 - (5) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a:
 - a) védett természeti területen,
 - b) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
 - c) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
 - d) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
 - e) tájkép- és településképvédelmi területen és
 - f) a Natura 2000 területen.
 - (6) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetők.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

19. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

21. § (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jelen rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg, továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de a beépítettség, az épületek homlokzatmagassága, az épület legmagasabb pontjára előírt érték nem növelhető.
- (3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult homlokzatmagasság esetén az épület felújítható, átalakítható, de a homlokzatmagasság, az épület legmagasabb pontjára előírt érték nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő homlokzatmagasságot és az épület legmagasabb pontjára előírt értéket kell az építési telken alkalmazni.
- (4) Kialakult telektömbben nem kell hátsókerter kialakítani zárt sorú, zárt udvaros beépítés esetén a kialakult állapothoz történő illeszkedés érdekében. Zárt udvaros beépítés csak védett épület, illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében alkalmazható.
- (5) Kialakult telektömbben az előkertek mélysége, az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia. Utcaszakaszonként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.
- (6) Kialakult telektömbben az építménymagasságra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett a legnagyobb utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb utcai homlokzatmagasságát, sem az érintett utcaszakaszon lévő épületek utcai homlokzatmagasságának súlyozott átlagát (utcaszakaszként, amennyiben lehetőség van rá minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.)
- (7) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez, ill. a tömbben kialakult jellemző tetőhajlásszögekhez igazodjon.
- (8) Amennyiben a rendelet 1. mellékletében az egyes építési övezetek beépítési paraméterei "K" jellel jelölt kialakult állapotot jelölnek, úgy az adott paraméter tekintetében a kialakult állapothoz kell illeszkedni.

20. A telek beépítésének előírásai

22. § (1) Ahol a szabályozási tervlapok nem jelölnek építési helyet vagy építési vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet – a be nem építhető területrészekre is tekintettel - a vonatkozó jogszabály alapján kell meghatározni.
- (2) Oldalhatáron álló új beépítésű terület esetén, ahol a szabályozási terv építési helyet, vagy építési vonalat nem jelöl, az építési helyet:
- a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatár,
 - b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatár,
 - c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatár vagy

d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatár érintésével kell meghatározni.

- (3) Oldalhatáron álló és zártosú beépítés esetén az elő-, oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető, kivéve ha a szabályozási terv kötelező oldalhatáron elhelyezést ír elő.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén a 16 méternél keskenyebb telkek esetében az épületeket az oldalhatárra is el lehet helyezni.
- (5) Új beépítésű területeken – egyéb szabályozás hiányában - az előkert mélysége 5 m.

21. Építés lejtős terepen, terepszint alatti beépítés

23. § (1) A tájkarakter védelme miatt az épületeket, építményeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
- (2) A legnagyobb terepszint alatti beépítettség a megengedett legnagyobb beépítettséget legfeljebb 20%-al haladhatja meg. A telek terepszint alatti beépítettségébe be kell számítani az épület alatti és az épületen túlnyúló pincésint, valamint az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény határoló szerkezeteivel együtt számított összes bruttó alapterületet.

22. Gépjárművek elhelyezése

24. § (1) A vegyes és a nem kereskedelmi célú különleges területek kivételével az OTÉK-ban előírt gépjármű elhelyezési kötelezettség kizárólag saját telken belül biztosítható.
- (2) Telkenként és telekoldalanként legfeljebb egy utcavonalra nyíló, hagyományos kapubehajtó vagy garázsbejárat létesíthető.
- (3) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen belül az épület utcai homlokzatán a különálló garázsépület kivételével garázskapu nem jelenhet meg.
- (4) A Szabályozási Tervben "javasolt személygépkocsi parkoló terület, parkolólemez, csoportos garázs, parkolóház" jelkulccsal jelölt terület csoportos gépjármű elhelyezési lehetőséget jelent. A területen belül a felsorolt gépjármű elhelyezési megoldások bármelyike megvalósítható az övezeti előírások által meghatározott kereteken belül.
- (5) Közlekedési és közmű területen belül a területtel szomszédos övezetek kiszolgálására az (1) bekezdésben foglaltakon túl további személygépkocsi parkoló létesíthető.

23. Kerítések építése

25. § (1) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.
- (2) A közterület felőli telekhatáron tömör és áttört kerítés egyaránt létesíthető telektömbönként illetve utcaszakaszonként lehetőleg az utcában kialakult állapothoz, illetve a települési hagyományokhoz illeszkedő egységes módon.

- (3) A települési hagyományokhoz illeszkedő kerítés 25 vagy 30 cm vastag tömör, illetve lábazati magasság fölött lécbetétes vagy kovácsoltvas kerítésmezőkkel áttört téglafalazattal, tömör vagy a kerítésmezőhöz hasonló módon áttört kétszárnyú fa kapuval, a kapu két oldalán legalább 51x51 vagy 61x61 téglapillérrel készül vakolt, festett kivitelben. Az 1,80-2,00m magas kerítésfalnál kb. 30 cm-el magasabbra épül a téglapillér. A kerítésfalat és a kapupillért, kerítéspilléreket beton fedkő vagy égetett cserép fedi.
- (4) Lakóterületen kerítés természetes anyagokból (fa, terméskő, homlokzati téglá, kovácsoltvas) épüljön. Kerítés utca és a szomszéd felől az előző pontban leírt kerítés építését kivéve 2,00 m-nél magasabb nem lehet. Az oldalhatáron az előkert mélységéig épülő kerítés az utcai kerítéssel megegyező anyagú és kialakítású lehet.
- (5) Műemléki vagy helyi védetség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen belül kerítés kizárólag településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően építhető.
- (6) Telken belül az egyes külön használatú telekrészek maximum 1,50 m magas drótfonatos kerítéssel vagy élősövényvel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.
- (7) Mezőgazdasági területeken, erdőterületen kizárólag fából, cserjesávval takart drótfonatból építhető, vagy lábazat nélküli vadvédelmi kerítés létesíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területeken és erdőterületen nem alakítható ki.

24. Építési telken belüli zöldfelületek kialakításának előírásai

26. § (1) Többszintűnek tekintendő a növényállomány, ha a telek zöldfelületének olyan a kialakítása, hogy a zöldfelület legalább 35%-át cserje vagy fa korona vetülete takarja, továbbá zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- (2) Háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
 - (3) Védőfásításnak tekintendő az a növénytelepítés, ahol a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
 - (4) Zöldfelület számításakor burkolt parkoló és a parkolóhoz vezető burkolt út nem vehető figyelembe.
 - (5) Az építési övezetekben, övezetekben előírt zöldfelületet a beruházással egyidőben kell kialakítani. A (2) bekezdés szerinti esetekben a használatba vételi engedély kiadásának feltétele, az előírt zöldfelületek telepítésének megléte.
 - (6) A Szabályozási Terven jelölt védőfásítást az építési telket érintő telekalakítást követő 2 éven belül meg kell valósítani.
 - (7) A Szabályozási terven a telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó részén a meglévő zöldfelületek megtartandók, ill. zöldfelületként alakítandók ki, e telekrészekben építményt elhelyezni nem lehet.

VIII. Fejezet

Katasztrófavédelem

27. § (1) A szabályozási terven "katasztrófavédelmi övezet" jelkulccsal jelölt területen belül fejlesztések kizárólag a katasztrófavédelmi hatósági hozzájárulásával lehetségesek.
- (2) A szabályozási terven "katasztrófavédelmi védővonal" jelkulccsal jelölt telekhatárt elérő környezeti hatás esetén a hatóság által elfogadott műszaki védelem kiépítéséről gondoskodni kell.

IX. Fejezet

Általános övezeti előírások

25. Területfelhasználási egységek és övezeteik

28. § (1) A település területét az alábbi területfelhasználási egységek alkotják:
- a) beépítésre szánt területeken belül:
 - aa) lakóterületek: kisvárosias (Lk), kertvárosias (Lke), falusias (Lf),
 - ab) vegyes területek: településközpont (Vt), intézményterület (Vi),
 - ac) gazdasági területek: kereskedelmi, szolgáltató (Gksz), ipari (Gip) és
 - ad) különleges: bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület (Kker), mezőgazdasági üzemi terület (Kmü), nagykiterjedésű sportolási célú terület (Ksp), különleges közmű terület (Kkö).

 - b) beépítésre nem szánt területeken belül:
 - ba) közlekedési terület: közúti (KÖu), kötöttpályás (KÖk),
 - bb) zöldterület: közkert (Zkk), közpark (Zkp),
 - bc) erdőterület: védelmi (Ev), gazdasági (Eg), közjóléti (Ek),
 - bd) mezőgazdasági terület: kertes (Mk), általános (Má), korlátozott (Mko),
 - be) vízgazdálkodási terület: vízmedrek területe (V), vízműterületek (Vm) és
 - bf) különleges beépítésre nem szánt terület: nagykiterjedésű sportolási célú terület (KbSp), temető területe (KbT), egyéb mezőgazdasági üzemi terület (KbMü).

26. Az övezetek, építési övezetek alkalmazására vonatkozó előírások

29. § (1) Az egyes övezetekben, építési övezetekben meghatározott rendelkezéseket az alábbi általános rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) Olyan területeken, ahol a telken övezeti határ megy keresztül, az egyes területrészekre vonatkozó övezeti, építési övezeti előírásokat az ingatlan beépítése szempontjából úgy kell alkalmazni, mintha az övezeti határ egyben telekhatár is lenne, a beépítési paramétereket az adott övezetre eső telekrész területére kell számítani.
- (3) Az egyes építési övezetek beépítési paraméterei a rendelet 1. mellékletében táblázatos formában építési övezetekre bontva található. Az egyes építési övezetek részletes előírásait a mellékletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (4) Azokban az építési övezetekben, ahol az építési övezetek övezeti előírásai "legnagyobb földszinti bruttó alapterület" értéket nem határoznak meg, ott a beépítettségi mutató szerint lehet a legnagyobb beépíthető területet meghatározni.

X. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

30. § (1) Beépítésre szánt területen elhelyezhető építmény az adott övezetre vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Minden beépítésre szánt területen elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény. A lakóterületen - a falusias lakóterület kivételével -, valamint a vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. A településközpont- és az intézményi területen új önálló üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) A "javasolt telekhatár" jelkulccsal jelölt javasolt telekhatárok a közműadottságok és a fejlesztési tervek szerint az övezetre vonatkozó telekalakítási paraméterek figyelembevételével módosíthatók, párhuzamosan eltolhatók, az egy vonalban fekvő telkek száma csökkenthető vagy növelhető.
- (4) A "meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal" jelkulccsal jelölt építési vonalak az oldalhatár mentén a (3) bekezdésben szabályozott javasolt telekhatárhoz igazodnak.
- (5) Az épület legmagasabb pontja meghatározásakor a tetősíkon túlnyúló égéstermék elvezetőt, szellőzőt, antennát - amennyiben más rendelkezés az elhelyezését nem tiltja - nem kell figyelembe venni.
- (6) Be nem épített beépítésre szánt telektömb osztatlan összefüggő teljes területe a védett területek kivételével napenergia telep létesítésére felhasználható az egyéb övezeti előírások betartása mellett. Az 5. §-ban foglalt korlátozásokat ebben az esetben nem kell figyelembe venni. A telektömbön belül a napenergia telep mellett a területet más célra egyidejűleg felhasználni nem lehet. A napenergia telep létesítésének településképi illeszkedését a jogszabályban meghatározott tartalmú beépítési tervvel kell igazolni.

27. Kisvárosias lakóterület (Lk)

31. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A területen az OTÉK-ben meghatározott alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény a 5-ban foglaltaknak megfelelően,
 - e) kerti építmény,
 - f) jégverem, zöldségverem és
 - g) 6,0 méternél alacsonyabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) A kisvárosias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Lk-1 szabadonálló beépítésű, földszint+tetőteres kisvárosias lakóterület,
 - b) Lk-2 szabadonálló beépítésű, földszint+1 emeletes kisvárosias lakóterület,
 - c) Lk-3 szabadonálló beépítésű, földszint+2 emeletes kisvárosias lakóterület és
 - d) Lk-4 szabadonálló beépítésű, földszint+3 emeletes kisvárosias lakóterület.
- (5) Az Lk-4 jelű övezetben az épületek kialakult lapostetős tömege megtartandó, az épületekre magastető és tetőtérbeépítéssel új szint nem építhető.
- (6) A meglévő úszótelkes kialakítású ingatlanok körüli közterület a területfelhasználási egységen belül a javasolt telekhatárok mentén felosztható és az épületeket magába foglaló úszótelkekhez csatolható.
- (7) Az Lk-2 és Lk-3 jelű építési övezetekben kizárólag élősvény kerítés létesíthető.

28. Kertvárosias lakóterület (Lke)

32. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A területen az OTÉK-ben meghatározott alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény a 5-ban foglaltaknak megfelelően
 - e) kerti építmény,
 - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - g) állat ól, állatkifutó,
 - h) legfeljebb 10 m² alapterületű zárt/fedett trágyatároló, komposztáló és
 - i) 6,0 méternél alacsonyabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) Lke-1 oldalhatáron álló beépítésű, földszint+tetőteres kertvárosias lakóterület kialakult környezetben,
 - b) Lke-2 oldalhatáron álló beépítésű, nagytelkes, földszint+tetőteres kertvárosias lakóterület kialakult környezetben,
 - c) Lke-3 szabadonálló beépítésű, földszint+tetőteres kertvárosias lakóterület,
 - d) Lke-4 ikres beépítésű, földszint+tetőteres kertvárosias lakóterület,
 - e) Lke-5 oldalhatáron álló beépítésű, földszint+tetőteres kertvárosias lakóterület és
 - f) Lke-6 oldalhatáron álló beépítésű, nagytelkes, földszint+tetőteres kertvárosias lakóterület.

29. Falusias lakóterület (Lf)

33. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A területen az OTÉK-ben meghatározott alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény a 5-ban foglaltaknak megfelelően
 - e) kerti építmény,
 - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - g) állat ól, állatkifutó,
 - h) legfeljebb 10 m² alapterületű zárt/fedett trágyatároló, komposztáló és
 - i) 6,0 méternél alacsonyabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) A falusias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) Lf-1 oldalhatáron álló beépítésű, földszint+tetőteres falusias lakóterület,
 - b) Lf-2 oldalhatáron álló beépítésű, kistelkes, földszint+tetőteres falusias lakóterület és
 - c) Lf-3 oldalhatáron álló beépítésű, nagytelkes, földszint+tetőteres falusias lakóterület.
- (5) A Vt-1 övezettel szomszédos Lf-2 jelű övezetekben az telek be nem építhető zöldfelületként fenntartandó részén gabonaféléket ültetni nem szabad. A telkek ilyen módon lehatárolt területét elsődlegesen fákkal kell beültetni.

30. Településközpont terület (Vt)

34. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) A területen az OTÉK-ben meghatározott alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény a 7. §-ban foglaltaknak megfelelően
 - e) kerti építmény és
 - f) 6,0 méternél alacsonyabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) A településközpont terület területfelhasználási egység az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) Vt-1 Peremarton-Ófalu településközpont terület,
 - b) Vt-2 Berhida-Ófalu településközpont terület,
 - c) Vt-3 Kiskovácsi településközpont terület,
 - d) Vt-4 Berhida-Kertváros településközpont terület,
 - e) Vt-5 Peremarton-Kertváros településközpont terület,
 - f) Vt-6 Településközpont terület parkolási létesítmények számára és
 - g) Vt-7 Közterülettel körülvett templomok területe.
- (5) A Vt-6 jelű építési övezetben személygépkocsi parkoló terület, parkolólemez, csoportos garázs, parkolóház helyezhető el. A gépjármű elhelyezési lehetőségek bármelyike az övezeti előírásoknak megfelelően tömbön belül egy ütemben megvalósítható. Az ilyen építmények lapostetővel, illetve magastetővel is kialakíthatók, tetőfelületük az 5. §-ban foglaltaktól eltérően korlátozás nélkül alternatív energiatermelésre (napkollektor-, napelem telep) felhasználható. Lapostetős épület esetén a lapostetőt zöldtetőként kell kialakítani.

31. Intézmény terület (Vi)

35. § (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A területen az OTÉK-ben meghatározott alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény a 5-ban foglaltaknak megfelelően
- e) kerti építmény és
- f) 6,0 méternél alacsonyabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Az intézmény terület területfelhasználási egység az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Vi-1 Városközpont intézmény terület és
- b) Vi-2 Peremarton-Gyártelep intézmény terület.

32. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

36. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) A területen az OTÉK-ben meghatározott alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény a 5-ban foglaltaknak megfelelően
- e) kerti építmény,
- f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló és
- g) 12,0 méternél alacsonyabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználási egység az alábbi építési övezetekre tagozódik:

- a) Gksz-1 Kis- és középvállalkozói kereskedelmi gazdasági terület,
- b) Gksz-2 Kis- és középvállalkozói korlátozott kereskedelmi gazdasági terület (Berhida-Kertváros építőanyag telep, Peremarton-Kertváros) és
- c) Gksz-3 Kis- és középvállalkozói kereskedelmi gazdasági terület szálláslehetőséggel.

(5) A Gksz-2 jelű övezetben a szomszédos lakóterületek védelme érdekében üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető. A lakótelekekkel szomszédos telekhatárokon háromszintű növényzettel beültetett, min. 3,00 m széles védőzöld sávot kell kialakítani.

(6) A Gksz-3 jelű övezetben kivételesen szállás rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető.

33. Ipari terület (Gip)

37. § (1) Az ipari terület övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az iparterületek mindegyike a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület, így a különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) vagy magas környezeti zajt okozó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari terület övezetben lakás nem helyezhető el.

(3) A területen az OTÉK-ben meghatározott alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény a 5-ban foglaltaknak megfelelően
- e) kerti építmény,
- f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló és
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

- (4) Az ipari terület területfelhasználási egység az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- a) Gip-1 Intenzíven beépített ipari terület és
 - b) Gip-2 Kiterjedt zöldfelületbe ágyazott ipari terület.
- (5) A Gip-1 és Gip-2 ipari terület építési övezetben a közlekedési területek a magánút 10. §-ban részletezett szabályai szerint alakíthatók. Az építési telkek az így kialakításra kerülő magánút hálózaton keresztül tárhatók fel. Az övezetekben a magánutakat elzárni nem lehet, az építési telkek megközelíthetőségét folyamatosan biztosítani kell.
- (6) A Gip-1 és Gip-2 ipari terület építési övezetben a "telek be nem építhető része" jelkulccsal jelölt területrészek elsődlegesen közlekedési és közmű létesítmények céljára fenntartott területek, azokon egyéb funkciókat tartalmazó építményt elhelyezni nem lehet.
- (7) Gip-2 ipari terület építési övezetben a Szabályozási terven „telek be nem építhető, zöldfelületként megtartandó része” jellel körülhatárolt területek erdőterületként megtartandó zöldfelületek.
- (8) Az ipari területen technológiai építmény (torony, siló, antenna, tartály, kémény) magassága az övezetben engedélyezett épületmagasság értéket legfeljebb 6 m-el haladhatja meg. A technológiai építmény egyik vízszintes metszeti területének kiterjedése sem lehet nagyobb, mint a teljes létesítmény bruttó alapterületének 20 %-a.
- (9) Az ipari gazdasági területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (10) Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott, a szabályozási tervlapon "a telek erdőterületként nyilvántartott része" jelkulccsal jelölt erdőterület a Gip-1 és Gip-2 jelű építési övezetekben építési célra csak kivonás után vehető igénybe erdőigénybevételi engedély kiadását követően.

34. Bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú különleges terület (Kker)

38. § (1) A Veszprémi út Peramarton-Gyárteleppel határos szakaszától délre található bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú különleges terület elsősorban nagy összefüggő alapterületű kereskedelmi célú épületek és közlekedési, parkolási létesítményeik elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kker jelű különleges területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) A területen az OTÉK-ben meghatározott alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény a 5-ban foglaltaknak megfelelően
 - e) kerti építmény és
 - f) 12,0 méternél alacsonyabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) A területen megvalósuló létesítményhez szükséges parkolók kizárólag az építési telken belül helyezhetők el. A parkolóterületen ideiglenes sátor nem létesíthető.
- (5) A telek zöldfelületének számításánál a 24. 26. § bekezdésben megfogalmazott csökkentések nem vehetők figyelembe. A parkolók létesítéséhez jogszabályban előírt fatelepítést a parkolóállások között kell megvalósítani. A zöldfelületek kialakítása csak öntözőhálózat létesítésével együtt történhet.
- (6) Kereskedelmi létesítményenként 1 db fényreklám, 1 db legfeljebb 12 m magas önálló reklámhordozó és legfeljebb 3 db, 6 méternél nem magasabb zászlótartó helyezhető el.

35. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

39. § (1) A Kmű jelű építési övezet jellemzően az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.
- (2) Az építési övezet területén új önálló lakótelek nem létesíthető, új önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a mezőgazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) A Kmű jelű építési övezetek területén a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
- a) állattartó épületek,
 - b) terménytárolók,
 - c) szerszám- és géptárolók,
 - d) vegyszertároló,
 - e) terményfeldolgozó,
 - f) mezőgazdasági gépjavító,
 - g) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
 - h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - i) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - j) komposztáló telepek építményei és
 - k) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények
- helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.
- (4) Az építési övezetben legalább 10 m elő-, 10 m oldal- és 15 m hátsókerteret kell biztosítani.
- (5) Az építési övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználat, színezéssel alakíthatók ki.
- (6) Az építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

36. Különleges sport terület (Ksp)

40. § (1) A beépítésre szánt különleges sport területen a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények és közlekedési, parkolási létesítményeik helyezhetők el.
- (2) A Ksp jelű területen az (1) bekezdésben említettekén túl kereskedelmi, szolgáltató, szállás, funkciójú épület is elhelyezhető az övezeti előírások figyelembe vételével.
- (3) A területen megvalósuló létesítményhez szükséges parkolók kizárólag az építési telken belül helyezhetők el. A parkolóterületen ideiglenes sátor nem létesíthető.
- (4) A területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (5) A sport területen a szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét ill. fát) kell telepíteni.

37. Különleges közmű terület (Kkő)

41. § (1) A különleges közmű területbe a szennyvíztelep és gázfogadó állomás területe tartozik. A területen közművek, valamint a közművet kiszolgáló épületek, építmények és közlekedési, parkolási létesítmények helyezhetők el.
- (2) A szennyvíztisztító-telep területén (hrsz.: 395/4, 398, 388, 391, 392) — kizárólag a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) A szennyvíztisztító-telep szélétől mért 150 m-es védőtávolságon belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható. A védőtávolságon belül lakóépület, birtokközpont lakóépülete, üdülőépület, szállásférőhely, gyermek-, egészségügyi- és oktatási létesítmény nem helyezhető el.
- (4) A szennyvíztisztító-telep telkén belül az előírt zöldfelület borítottságot intenzív, többszintű növényzettel kell kialakítani.

XI. Fejezet
Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

38. Közlekedési és közmű területek

42. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A tervezési területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:
- | | |
|---|------------|
| a) országos mellékutak, települési főutak | (KÖu-1), |
| b) helyi gyűjtőút | (KÖu-2), |
| c) kiszolgáló út | (KÖu-3), |
| d) kerékpárút | (KÖu-4), |
| e) gyalogút | (KÖu-5) és |
| f) kötöttpályás közlekedési terület | (KÖk). |
- (4) A közút, a vasút elhelyezése céljára legalább a szabályozási tervlapokon jelölt szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével.
- | | |
|---|----------|
| a) országos mellékutak, települési főutakesetében | 16-22 m, |
| b) helyi gyűjtőút esetében | 16 m, |
| c) kiszolgáló út esetében | 12 m, |
| d) kerékpárút esetében | 4 m, |
| e) gyalogút esetében | 3 m és |
| f) kötöttpályás közlekedési terület esetében | 10 m. |
- (5) A közlekedési területek védőterülete az országos mellékutak nyomvonala mentén 50-50 m.
- (6) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (7) A helyi és országos főúthálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (8) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.
- (9) A közutakon kapubeajtót, vagy útcsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (10) A gyalogosforgalom biztosítása érdekében a gyűjtőutak mentén mindkét oldalon, a kiszolgáló utak mentén minimum egy oldali járdát kell létesíteni.

39. Zöldterületek

43. § (1) Zöldterületen, közparkban és közkertben a pihenést, testedzést, szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóhely, sportolási célú létesítmények, köztárgyak, esőbeálló, kerékpártároló, zene-pavilon) helyezhetők el.
- (2) Zöldterületek Zkp-1 és Zkp-2 közpark, illetve Zkk jelű közkert övezetekre tagolódnak.
- (3) Zkp-1 övezetben az (1) bekezdés szerinti építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - b) a beépítési mód szabadonálló,
 - c) a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m.
- (4) Zkp-2 és Zkk övezetekben az (1) bekezdés szerinti építmények közül a kizárólag nem épület jellegű építmények helyezhetők el. Zkp-2 és Zkk övezetekben épület nem helyezhető el.
- (5) Zöldterület területének legalább 70%-a biológiailag aktív zöldfelületként alakítandó ki.
- (6) Zöldterület kialakítása, zöldterületen növényzet telepítése kertépítészeti terv alapján történhet.

40. Erdőterület

44. § (1) Erdőterület a Szabályozási terveken „E” jellel szabályozott üzemtervezett erdőterületek, továbbá a településrendezési terv szerinti tervezett erdők területe.
- (2) A közigazgatási területen található erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Ev jelű védelmi erdő,
 - b) Ek jelű közjóléti erdő és
 - c) Eg jelű gazdasági erdő területek.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetei:
- a) Ev-1 jellel a Natura 2000 területeken jelölt erdőterületek és
 - b) Ev-2 jellel a védelmi rendeltetési üzemtervezett erdőterületek, továbbá a tervezett településvédelmi erdőterületek.
- (4) Védelmi rendeltetésű erdőterületeken kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (5) A közjóléti erdőterületen (Ek) a természeti értékek védelmének biztosításával az erdő és vadgazdálkodási célú építményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények, egyéb, nyomvonal jellegű létesítmények (nem szilárd burkolatú gyalogút, túraút) helyezhetők el kizárólag a Szabályozási terven jelölt építési helyeken.
- (6) Közjóléti erdőterületen (EK) a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül legfeljebb bruttó 300 m² alapterületű, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasságú épület helyezhető el, szabadon álló módon.
- (7) Gazdasági erdőterületeken (Eg övezet) az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- a) Beépíthető telek területe legalább 10 ha (100.000m²)

- b) Beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,
 - c) Beépítési mód: szabadonálló,
 - d) Homlokzatmagasság legfeljebb: 4,5 m.
- (8) Ek és Eg övezetekben épületek elhelyezésének közművesítettségi feltétele: épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés és –tisztítás (közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel) biztosításával lehetséges.

41. Mezőgazdasági terület

45. § (1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek—, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a) Má jelű általános mezőgazdasági területek,
 - b) Mk jelű kertes mezőgazdasági területek és
 - c) Mko jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek.
- (3) A mezőgazdasági területeken
- a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény ideiglenesen sem helyezhető el,
 - b) különálló árnyékszék nem létesíthető és
 - c) állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- (4) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (5) Mezőgazdasági terület övezeteiben (Má övezetek, Mk és Mko övezet) épületek elhelyezésének, továbbá birtokközpont kialakításának közművesítettségi feltétele: épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés és –tisztítás (közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel) biztosításával lehetséges.
- (6) Szélkerekek elhelyezése, szélerőműpark létesítése számára vizsgálatba az általános mezőgazdasági területbe (Má övezet) tartozó területek vonhatók. Más területfelhasználási egységbe tartozó területeken szélkerekek, szélerőművek nem helyezhetők el.

42. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

46. § (1) Kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenység színtere.
- (2) Kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el. Lakó-, üdülőépület, továbbá állattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen (Mk övezet) a helyi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a (szőlőhegyi) kertes táj jellegét erősítő, gazdagító építmények művelt telken az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- a) a beépíthető telek területe legalább 1.500 m², szélessége legalább 10 m,
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%, de az épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet,
 - c) egy telken egy épület helyezhető el,
 - d) a beépítési mód oldalhatáron álló,
 - e) a homlokzatmagasság legfeljebb 3,6 m, a épület magassága legfeljebb 6,0 m,

- f) az épületek a helyi hagyományoknak megfelelően hossz tengelyükkel a szintvonalakra merőlegesen helyezhetők el,
 - g) az épületek kizárólag állandó jellegű téglá, ill. kőfalazatú épületként építhetők,
 - h) faház nem helyezhető el,
 - i) a tető hajlásszöge 30-45 fok közötti lehet, tetőfedő anyagként cserép, nád alkalmazható és
 - j) hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindely nem alkalmazható.
- (4) A meglévő épületek felújíthatók, de bővítésük csak az övezeti előírásoknak való megfelelés esetén engedélyezhető.
- (5) Beépített földrészlet megosztása esetén kialakuló új telkek méretének legalább 3.000 m²-nek kell lennie, lehet, valamint a visszamaradó beépített telek(rész) beépítettsége a 3%-ot nem haladhatja meg, és útterületről megközelíthetőnek kell lennie.
- (6) A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 5 %-ánál.

43. Általános mezőgazdasági területek (Má)

47. § (1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas, a Szabályozási terven MÁ jelű övezet.
- (2) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhető építmények:
- a) növénytermesztéssel, továbbá azzal kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei,
 - b) állattenyésztés, továbbá azzal kapcsolatos feldolgozás és tárolás építményei,
 - c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatás, kereskedelem, turizmus építményei és
 - d) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan legfeljebb 200 m² összes szintterületű lakóépület.
- (3) Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység, idegenforgalmi szolgáltató tevékenység) vagy az állattartás az állandó helyben lakást indokoltá teszi.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 30m.
- (5) Általános mezőgazdasági területen (Má övezet) építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- a) szőlő művelésű telken:
 - aa) a beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000m²),
 - ab) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - ac) a beépítési mód szabadonálló és
 - ad) a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m.
 - b) Gyümölcsös művelésű telken:
 - ae) a beépíthető telek területe legalább 3 ha (30.000m²),
 - af) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - ag) a beépítési mód szabadonálló és
 - ah) a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m.
 - c) Gyep művelésű telken:
 - ai) a beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000m²),
 - aj) a beépítettség mértéke legfeljebb 2%,
 - ak) a beépítési mód szabadonálló és
 - al) a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m.

- d) Szántó művelésű telken:
 - am) a beépíthető telek területe legalább 10 ha (100.000m²),
 - an) a beépítettség mértéke legfeljebb 1%,
 - ao) a beépítési mód szabadonálló és
 - ap) a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m.
- (6) A műveléshez, művelési ághoz kötött feltételek akkor tekinthetők teljesítettnek, ha a telek területének legalább 80%-a a feltétel szerinti művelésű, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágú.
- (7) A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 3 %-ánál, birtokközpont telkén 30%-nál.
- (8) Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont létesíthető, ha egy tulajdonos birtokában a közigazgatási területen, vagy attól 20km-es távolságon belül elhelyezkedően, több tagban összesen legalább 10 ha (100.000m²) bármely művelési ágban nyilvántartott termőföld van, továbbá az egyik telek legalább 1 ha (10.000m²) nagyságú. Résztulajdon a birtokközpont kialakításához számbavett birtoktestbe kizárólag akkor számítható be, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre vonatkozóan ehhez hozzájárul.
- (9) Birtokközpont telkén építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
 - a) birtokközpont telekének területe legalább 1 ha (10.000 m²), a telek legalább 50 m széles,
 - b) a telek legalább 8,0 m széles úttelkek hálózatán közelíthető meg,
 - c) beépítettség mértéke a beszámított telkek (birtoktest) összterületének 3%-a, de legfeljebb a birtokközpont telkének 30%-a,
 - d) a beépítési mód szabadonálló és
 - e) a gazdasági építmények homlokzatmagassága legfeljebb 7,5 m, önálló lakóépület homlokzatmagassága legfeljebb 4,5m.
- (10) Az Má övezetben –birtokközpont telkén is- az építési hely határvonalai:
 - a) építési határvonal az előkertben a telek szélétől 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben a telek szélétől 10 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben az előkerti építési határvonaltól mért 100 m (100m mély építési sáv), de a telek szélétől legalább 10 m-re húzódik.

44. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)

48. § (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mko övezetek) közé tartoznak a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi-, ökológiai szempontból védett vagy érzékeny területek.
- (2) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek Mko-1 és Mk-2 övezetre tagolódnak.
 - (3) Mko-1 övezetben kizárólag a védelmi célokkal összhangban levő, ill. azok megvalósítását biztosító nem épület jellegű építmények, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények, továbbá ökoturisztikai építmények helyezhetők el. Terepszint alatti építmények az övezetben nem helyezhetők el.
 - (4) Az Mko-1 övezet területén már meglévő épületek (hrs.: 055/9, 055/12) belül felújíthatók.
 - (5) Mko-2 övezetben kizárólag a védelmi célokkal összhangban levő, ill. azok megvalósítását biztosító, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló, továbbá ökoturisztikai építmények helyezhetők el. Épületek kizárólag az SZK jelű tervlapon „telek beépíthető területrésze” jellel jelölt területeken belül helyezhetők el. Legfeljebb bruttó 300m² alapterületű, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassá-

gú épület helyezhető el, szabadon álló módon, teljes közművesítettséggel. Terepszint alatti építmények az övezetben nem helyezhetők el.

- (6) Az Mko-1 és Mko-2 övezetek területén a telekosztással kialakítható telek területe - az utak céljára kialakításra kerülő telkeket kivéve - legalább 10.000 m² (1 ha), szélessége legalább 30,0 m lehet.

45. Vízgazdálkodási területek (V)

49. § (1) A vízgazdálkodási terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) vízmedrek területe (V) és
 - b) vízműterületek (Vm).
- (2) Vízmeder területén (V övezet) területen kizárólag a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással műtárgyak, építmények, valamint természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) Vízművek (Vm övezet) területén kizárólag az övezet rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.
- (4) A vízpartok mentén 6-6 m széles fenntartási sáv biztosítandó a természetes, illetve a természetközeli vegetáció megóvásának kötelezettsége mellett. A fenntartási tevékenység nem jelentheti automatikusan a növényzet átalakítását (kaszálás, cserjeirtás, fakivágás).

46. Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (KbSp)

50. § (1) A beépítésre nem szánt különleges nagykiterjedésű sportolási célú területen szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.

- (2) Nagyterjedésű sportolási célú területen (KbSp övezet) építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- a) a beépíthető telek területe: legalább 1 ha (10.000m²),
 - b) a beépítettség mértéke 1%, de legfeljebb bruttó 300m²,
 - c) a beépítési mód szabadonálló,
 - d) a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m,
 - e) a zöldfelületi arány legalább a telek 70%-a és
 - f) a közművesítettség legalább részleges.
- (3) Az előírt zöldfelületi arányon belül legalább 20%-nak kell lennie a nem sportolási célú biológiailag aktív, parkosított felületnek.

47. Különleges temető terület (KbT)

51. § (1) A temető területén annak működéséhez szükséges építmények helyezhetők el (ravatalozó, kápolna, kripták, sírok, urnafalak, emlékművek, fészületek).

- (2) Temető területen (KbT övezet) építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- a) a beépítettség mértéke 5%,
 - b) a beépítési mód szabadonálló,
 - c) a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m kivéve a kápolna tornyát,
 - d) a síremlékek és kripták építménymagassága legfeljebb 3,0m lehet,
 - e) a zöldfelületi arány legalább a telek 70%-a,
 - f) a zöldfelületbe a nem fedett sírhelyek is beleszámítanak,

- g) a burkolt felület legfeljebb a telek 10%-a és
 - h) a közművesítettség legalább részleges.
- (3) Bővítés, illetve új temető létesítése esetén lakóterületek és vegyes területek felé a telekhatár mentén legalább 30m széles védőzóna telepítendő.

48. Egyéb beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület (KbMü)

52. § (1) A KbMü jelű övezet jellemzően az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.
- (2) A KbMü jelű övezetek területén a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények:
- a) állattartó épületek,
 - b) terménytárolók,
 - c) szerszám- és géptárolók,
 - d) vegyszertároló,
 - e) terményfeldolgozó,
 - f) mezőgazdasági gépjavító,
 - g) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
 - h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - i) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - j) komposztáló telepek építményei és
 - k) a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények
 - l) helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.
- (3) Egyéb beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi területen (KbMü övezet) építmények az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
- a) a beépíthető telek területe legalább 8.000m²,
 - b) a beépítettség mértéke 5%,
 - c) a beépítési mód szabadonálló,
 - d) a homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 m,
 - e) a zöldfelületi arány legalább a telek 55 %-a és
 - f) a közművesítettség legalább részleges.
- (4) Az övezetben legalább 5 m elő-, 5 m oldal- és 10 m hátsókertet kell biztosítani.
- (5) Az övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználattal, színézéssel alakíthatók ki.
- (6) Az övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

XII. Fejezet
Záró rendelkezések

53. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Berhida Város Önkormányzata Képviselő-testületének Berhida Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2015. (VI.16.) rendelete.

Pergő Margit
polgármester

Dr. Cseh Tamás
jegyző