

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
(Testületi rendelettel jóváhagyott munkarész)****Andocs Község Képviselő-testületének
sz. rendelete
Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)**

Andocs Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ban, valamint a helyi önkormányzatról szóló módosított feladat- és jogkörében eljárva, Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20) Kormányrendelet módosításáról szóló 36/2002. (III.7.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*****A rendelet hatálya és alkalmazása*
1.§**

- 1) A rendelet hatálya kiterjed Andocs község (továbbiakban: a község) teljes közigazgatási területére.
- 2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épülethez kötött építményt, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
 - a) Az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
 - b) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. Évi CXII. törvény
 - c) a módosított Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) előírásai, és
 - d) jelen rendelet és szabályozási tervlap előírásai

szerint szabad.

- 3) A helyi építési szabályzat a szabályozási tervlappal együtt érvényes.

***A szabályozás elemei*
2.§**

- 1) A szabályozási terven
 - kötelező szabályozási, és
 - irányadó szabályozási elemek szerepelnek.
- 2) A településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében módosítható kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - közigazgatási határ,
 - területfelhasználási egység határa,
 - szabályozási vonal, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
 - az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
 - a szerkezeti jelentőségű utak nyomvonalai és csomópontjai,
 - régészeti védelem határa,
 - műemléki területi védelem határa;
 - helyi védelemre javasolt értékek
- 3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlap módosításával lehet:
 - belterületen legalább egy tömb területének egészére;
 - külterületen legalább a területfelhasználási egység területének egészére;
- 4) Irányadó szabályozási elemek:
 - telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak vagy területfelhasználási egységek határvonalak egyben).

***Területfelhasználási és övezeti előírások*
3.§**

- 1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

- a) beépítésre szánt, illetőleg
- b) beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

- 2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- lakóterület: -kertvárosi lakó-,
-falusias lakó-,
 - vegyes terület: -településközponti vegyes-,
 - gazdasági terület: -üzemi-gazdasági,
 - különleges terület: -temető-,
-sport-,
-kastély-,
-szennyvíztisztító.
- 3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- közlekedés és közműterület,
 - zöldterület
 - erdőterület: -gazdasági-,
-védelmi-,
 - mezőgazdasági terület: -árutermelő-,
-árutermelő, (korlátozott funkciójú)
-kertes.
 - vízgazdálkodási terület.

II. FEJEZET

BEL- ÉS KÜLTERÜLET

A közigazgatási terület tagozódása

4.§

- 1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően a terv szerint- az alábbi részekre oszlik:
- belterület
 - külterület
- 2) A település közigazgatási területe nem módosítható.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

A lakóterületek építési övezetei

5.§

- 1) A lakóterület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- kertvárosi lakóövezet (Lke)
 - falusias lakóövezet (Lf)
- 2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- 3) A kertvárosias lakóövezet (Lke) jellemzően alacsony lakósűrűségű, egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- A területen az OTÉK 13. és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyagtöltőt, az egyéb sportlétesítményt. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezéséhez hatástanulmány készítenőd.
- Állattartó építmény – a helyi állattartó rendelettel összhangban – építhető. A terület beépítésének feltétele a 24. § előírásai szerinti közművesítettség.
- 4) A falusias lakóövezet (Lf) jellemzően alacsony lakósűrűségű, egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 14. és 32.§ -a szerinti építmények helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltő és sportépítmény.
- Állattartó építmény – a helyi állattartó rendelettel összhangban – építhető. A terület beépítésének feltétele a 24. § előírásai szerinti közművesítettség.

A lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai**6.§**

- 1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóövezeten egyéb funkció is elhelyezhető, de az elhelyezhetőséget vizsgálni, ellenőrizni kell a lakófunkció zavartalanságának biztosítása, a lakóövezetekre érvényes táj- és környezetvédelmi korlátok érvényesítése szempontjából.
- 2) A lakóövezet beépítési jelleg szerint további **Lke, Lf** jelű építési övezetekre tagolódik.
- 3) A lakóterület építési övezetein belül az építési telekre, beépítési módra jelen szabályzat lakóövezetre vonatkozó előírásait be kell tartani. A lakóterületen más rendeltetésű épület is csak az övezetre előírtakkal megegyező max. építmény-magassággal és szabályozási jellemzőkkel helyezhető el.
- 4) A lakóterületen használatbavételi engedély csak a szennyvízcsatornára történt rákötés után, a szennyvízcsatorna egyidejű üzembe helyezésével adható ki.
- 5) Lakóterületen az állattartás nagyságrendjéről, módjáról, külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- 6) Az összes **L** jelű építési övezetbe sorolt területeken lakótelket kialakítani, azokon épületet és építményt elhelyezni csak a szabályozási tervnek megfelelően szabad.
- 7) Az **Lke** és **Lf** jellel jelölt helyi építési övezetek az OTÉK **Lke** és **Lf** jelű sajátos építési használatának helyi adottságokhoz alkalmazkodó övezetei.
- 8) Az összes **L** jelű építési övezetbe sorolt területen a terepszint alatti beépíthetősége a megengedett legnagyobb felszíni beépíthetőség +10%.
- 9) Az OTÉK-ban meghatározott szükséges parkolóhelyet telken belül kell biztosítani.

- 10) A lakótelkek beépítésének feltétele a 24. § előírásai szerinti közművesítettség.

A lakóterületek Lke jelű kertvárosias építési övezeteinek előírásai**7.§**

- 1) Az övezetekbe jellemzően a kertvárosias karakterű területek tartoznak.
- 2) Az övezetek területén:
oldalhatáron álló, oldalhatáros építési helyen belül legfeljebb 4,5 m magasságú új építmény helyezhető el,
- 3) A területen az OTÉK 13.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények.
- 4) A szolgáltató célú építmények közül csak a nem zavaró tevékenységű javító- karbantartó célú épület helyezhető el környezeti hatástanulmány készítése mellett.
- 5) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) Üzemanyagtöltő,
 - b) Önálló gazdasági építmény,
 - c) Önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- 6) Telekalakítás:
 - a) Az övezetben legfeljebb két telek összevonása (de legfeljebb az előírt telekszélesség minimumának kétszeresével azonos telekszélesség mellett) engedélyezhető. Ennél nagyobb telekösszevonások szabályozási terv alapján engedélyezhetők.
 - b) A területen új építési telek – kivéve saroktelkeket – csak a terv szerinti minimális telekterület, illetve szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki.

- 7) Az építési helyet az alábbi elő-, oldal- és hátsókeret méretek határozzák meg:
 Előkeret: kialakult állapothoz illeszkedő, új telekalakítás esetén minimálisan 5 m.
 Oldalkeret: amennyiben az épület 4,5 m építménymagasságot nem éri el esetlegesen 4 m oldalkeretet (csak 12 m és az alatti telekszélességek esetén, és a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása mellett), egyéb esetben 6 m oldalkeretet kell kialakítani,
 Ha a telek ezen építési szabályzat előírásai alapján alakul ki, és új épület építése esetén a szomszédos építmények között nem biztosítható a minimum 6 m távolság, akkor az építményeket tűzfalal kialakítással kell létesíteni.
 Hátsókeret min. 6 m.
- 8) Az OTÉK 42.§ (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű-elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- 9) Az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: siló, ömlesztett-anyag tároló, szélkerék.
- 10) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

Lkek típusú kertvárosias lakó-terület építési övezetei:	Mérték-egysége	OTÉK LK	Lkk
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²	550	550
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		14
Kialakítható legkisebb telekmélység	m		45
Beépítési mód			O
Legnagyobb beépítési mélység	m		45
A beépítettség legnagyobb mértéke	%	30	30
Építménymagasság (legnagyobb)	m	<7,5	K
A zöldfelület legkisebb mértéke	%	50	50
Max. építhető szinterület		0,6	0,6
közműellátás			*teljes

Lke1 típusú kertvárosias lakóterület építési övezetei:	Mérték-egysége	OTÉK LK	Lk1
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²	700	700
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		16

Lke1 típusú kertvárosias lakóterület építési övezetei:	Mérték-egysége	OTÉK LK	Lk1
Kialakítható legkisebb telekmélység	m		45
Beépítési mód			O
Legnagyobb beépítési mélység	m		45
A beépítettség legnagyobb mértéke	%	30	30
Építménymagasság (legnagyobb)	m	<7,5	4,5
A zöldfelület legkisebb mértéke	%	50	50
Max. építhető szinterület		0,6	0,6
közműellátás			*teljes

*teljes= víz, villany, zárt szennyvíztároló (amennyiben az utcában a szennyvízvezeték kiépül rákötési kötelezettség),

- 11) A Bajcsy - Zsilinszky utca és a Sarak patak közötti tervezett Lke1 övezeten belüli építésnél érvényesíteni kell a jelen rendelet 9. § 13) pontjának előírásait.

A lakóterületek Lf jelű falusias építési övezeteinek előírásai 8.§

- 1) Az övezetekbe jellemzően falusi karakterű területek tartoznak.
- 2) Az övezetek területén
 - a) legfeljebb 4,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
 - b) oldalhatáros építési helyen belül helyezhető el az építmény (OTÉK 1. ábra),
- 3) A területen az OTÉK 14.§ (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények.
- 4) A lakóterület nélkül önállóan – a környezetét nem zavaró – kereskedelmi, szolgáltató és egyéb létesítmény csak a terület ellátása számára létesíthető.
- 5) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) Üzemanyagtöltő,

- b) Önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- 6) Telekalakítás:
- a) Az övezetben legfeljebb két telek összevonása (de legfeljebb az előírt telekszélesség minimumának két és félszeresével azonos telekszélesség mellett) engedélyezhető.
- b) A területen új építési telek – kivéve saroktelkeket – csak a terv szerinti minimális telekterület, illetve szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki.
- 7) Az építési helyet az alábbi elő-, oldal- és hátsókert méretek határozzák meg:
 Előkert: kialakult állapothoz illeszkedő, új telekalakítás estén minimálisan 5 m.
 Oldalkert: amennyiben az épület 4,5 m építménymagasságot nem éri el esetlegesen 4 m oldalkertet (csak 12 m és az alatti telekszélességek esetén, és a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása mellett), egyéb esetben 6 m oldalkertet kell kialakítani,
 Ha a telek ezen építési szabályzat előírásai alapján alakul ki, és új épület építése esetén a szomszédos építmények között nem biztosítható a minimum 6 m távolság, akkor az építményeket tűzfalal kialakítással kell létesíteni.
 Hátsókert min. 6 m.
- 8) Beépítési mód:
- a) Az övezetben csak magastetős épület létesíthető a szomszédos épületekhez illeszkedő gerinciránnyal és legfeljebb 45 °-os tetőhajlásszöggel,
- b) Az oldalhatáron álló építési helyen belül az épületet lehetőleg az oldalsó telekhatáron vagy attól 1 m-re kell elhelyezni.
- 9) Az OTÉK 42.§ (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű-elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.

- 10) Az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: ömlesztett-anyag tároló, szélkerék.

Lfk típusú falusias lakóterület építési övezetei:	Mértékegysége	OTÉK Lf	Lfk
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²	800	800
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		14
Kialakítható legkisebb telekmélység	m		50
Beépítési mód			O
Legnagyobb beépítési mélység	m		50
A beépítettség legnagyobb mértéke	%	30	30
Építménymagasság (legnagyobb)	m		4,5
A zöldfelület legkisebb mértéke	%	40	50
Max. építhető szintterület		0,5	0,5
Közműellátás			*teljes

*teljes= víz, villany, zárt szennyvíztároló (amennyiben az utcában a szennyvízvezeték kiépül rákötési kötelezettség),

Lf1 típusú falusias lakóterület építési övezetei:	Mértékegysége	OTÉK Lf	Lf1
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²	800	900
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		16
Kialakítható legkisebb telekmélység	m		50
Beépítési mód			O
Legnagyobb beépítési mélység	m		50
A beépítettség legnagyobb mértéke	%	30	30
Építménymagasság (legnagyobb)	m		4,5
A zöldfelület legkisebb mértéke	%	40	50
Max. építhető szintterület		0,5	0,5
Közműellátás			*teljes

*teljes= víz, villany, zárt szennyvíztároló (amennyiben az utcában a szennyvízvezeték kiépül rákötési kötelezettség),

A lakóövezetekre vonatkozó általános építési előírások **9.§**

- 1) Nyeles telkek kialakítása nem engedélyezhető.

- 2) Az engedély nélkül létesíthető melléképítmények és fürdőmedencék létesítése a teleknek csak az OTÉK építési helyként meghatározott részén lehet.
- 3) Saroktelkek esetében az övezetre előírt beépítési százalék max. 10%-kal növelhető meg.
- 4) A beépítésre szánt területen belül, ha az egyedi telek területe az övezetre előírt legkisebb telekterületét 30%-nál jobban meghaladja, a beépítési % számításánál a 30% feletti telektöbbletet figyelmen kívül kell hagyni.
- 5) Az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, illetve hirdető berendezése az épület járdaszintjétől mért 3,0 m magasság felett közterület fölé legfeljebb 1,5 m szélességben és a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20-ig nyúlhat be.
- 6) Óriás plakát belterületen, illetve beépítésre szánt területen belül nem helyezhető el. A település külterületén „óriásplakátok”, reklámtáblák, egyéb nagyméretű reklámeszközök nem, illetve az 1988. évi I. tv. 12.§ (3) bekezdés betartásával helyezhetők el:
 - a közúti jelzőtáblák kivételével csak max. 2 m²-es és 4 m magasságot meg nem haladó reklám vagy tájékoztató tábla, reklámeszköz helyezhető el,
 - közút esetén az út tengelyétől mért 50 m-en túl,
 - autópálya esetén az út tengelyétől mért 100 m-en túl,
 - erdőterületen, korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen, egyéb rendeltetésű (vízgazdálkodás) területen, továbbá természeti és védett természeti területen és építészeti értékvédelmi területen nem létesíthető reklámhordozó.
- 7) a) Az építési engedélykérelemhez benyújtott terveken ábrázolni kell a meglévő utcai fasorokat és zöldfelületeket, lombkoronagyság feltüntetésével.
b) Az építési engedélykérelemhez benyújtandó elrendezési terven ábrázolni kell a tervezett építmény használatát érintő tervezett közterületi változásokat.
- 8) A magas tetős épületek tetőhajlásszöge 38-45° között lehet.
- 9) Az épületek lefedésénél
 - a helyi szerkezeti értékvédelemre javasolt területeken a hagyományos nádfedés vagy piros cserép, illetve ahhoz hasonló jellegű és színű égetett anyagú tetőfedés alkalmazható;
 - egyéb helyeken a tetőfedés anyaga nincs szabályozva, de a kedvező településkép érdekében a színválasztást az építésügyi hatóság véleményezi. A tetőfedés színe a természetes cserépszínhez hasonló (narancs – piros – sötétpiros – világosbarna) lehet. Nem alkalmazható fekete, sötét szürke, kék színű tetőfedés. A zöld színű tetőfedést az építésügyi hatóság – az építési hely függvényében, természet közeli helyszíneken – véleményezheti és engedélyezheti.
- 10) Az épületek homlokzatszínezésénél
 - a helyi szerkezeti értékvédelemre javasolt területeken a hagyományos fehér és a világossárga árnyalatok alkalmazhatók;
 - egyéb helyeken a homlokzatok színezésénél nem használható kék, lila és sötét színű homlokzatszínezés, valamint a rózsaszín, narancs és zöld színnek csak az egészen világos pasztell árnyalatai alkalmazhatók, amelyeket eseti elbírálással az építésügyi hatóság véleményez.
- 11) A már 80%-ban beépült utcák esetében az építészeti jellemzőket továbbra is alkalmazni kell (pl. tetőforma, gerincmagasság, épületszélesség, előkert, hátsóker, stb.)
- 12) Lakóterületen a közterülettel határos telekhatáron kerítés csak úgy létesíthető, ha annak 1 m feletti területe a kerítés síkjára merőlegesen 50 %-nál nagyobb mértékben áttört és magassága nem haladja meg a 1,8 m-t. A kerítés létesítésére vonatkozó egyéb előírásokat az OTÉK 44.§ értelmében kell végezni.
- 13) Magas talajvízállásos területeken, valamint feltöltött területeken a telekalakításhoz és az építési engedélykérelemhez területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.

A vegyes területek építési övezetei

10.§

- 1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használat szerint:
- településközpont vegyes övezetre tagozódik

- 2) A településközpont vegyes övezet jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A területen csak az OTÉK 16. és 32.§- a bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el, üzemanyagöltő kivételével.

Új állattartó építmény nem építhető. A meglévő állattartó épületek karbantartását és az ott tartható állatok számát módosított állattartó rendeletben kell meghatározni.

- 3) A Vt jelű építési övezet kizárólag intézményi vagy lakóval vegyesen intézményi felhasználású lehet. A beépítési módját, valamint az építmény magasságot az adottságokhoz és a környező beépítéshez illeszkedően elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.

Az övezetben az előírásoknak megfelelő parkoló szám – az önkormányzattal történő megállapodás esetén – közterületen is biztosítható.

- 4) A Vt1 és Vt2 jelű építési övezetben a beépítés a következő:

Vt1 - Településközpont vegyes építési övezetei:	Mérték-egysége	OTÉK Vt	Vt1
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²		700
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		18
Kialakítható legkisebb telekmélység	m		35
Beépítési mód			O/SZ
Legnagyobb beépítési mélység	m		50
A beépítettség legnagyobb mértéke	%		40

Építménymagasság (legnagyobb)	m		15
A zöldfelület legkisebb mértéke	%		40
Max. építhető szintterület			2
Közműellátás			*teljes

*teljes= víz, villany, zárt szennyvíztároló (amennyiben az utcában a szennyvízvezeték kiépül rákötési kötelezettség),

Vt2 - Településközpont vegyes építési övezetei:	Mérték-egysége	OTÉK Vt	Vt2
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²		550
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		16
Kialakítható legkisebb telekmélység	m		35
Beépítési mód			O
Legnagyobb beépítési mélység	m		50
A beépítettség legnagyobb mértéke	%		40
Építménymagasság (legnagyobb)	m		4,5
A zöldfelület legkisebb mértéke	%		30
Max. építhető szintterület			1
Közműellátás			*teljes

*teljes= víz, villany, zárt szennyvíztároló (amennyiben az utcában a szennyvízvezeték kiépül rákötési kötelezettség),

A gazdasági övezetek építési övezetei

11.§

Gazdasági övezet: üzemi gazdasági terület (Güg)

- 1) Az üzemi gazdasági terület az üzemi méretű mezőgazdasági tevékenység: állattenyésztés, illetve állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.

- 2) Az övezetben az építési telek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Güg - Gazdasági-üzemi gazdasági övezet:	Mérték-egysége	OTÉK Güg	Güg
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²		5000
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		50
Kialakítható legkisebb telekmélység	m		K
Beépítési mód			SZ

Legnagyobb beépítési mélység	m		K
A beépítettség legnagyobb mértéke	%		25
Építménymagasság (legnagyobb)	m		6.0*
A zöldfelület legkisebb mértéke	%		40
Max. építhető szintterület közműellátás			0,8

*terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül építhető, azonban a 10 métert meghaladó magasságú építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez mellékelendő látványtervvel kell igazolni.

- 3) Az övezet területén
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - állattartó épületek,
 - terménytárolók,
 - szerszám- és géptárolók,
 - vegyszertároló,
 - terményfeldolgozó,
 - mezőgazdasági gépjavító,
 - órházak,
 - termékvezetékek, és azok műtárgyai,
 - komposztáló telepek építményei,
 - a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.
- 4) Az övezetben létesítmények a 21. § környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében
 - az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
 - a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: 5 dkg/nap szuperfoszfát, zeolit, klórmészpor) kell keverni.

b) a trágya tárolása földbe vagy föld fölé épített, zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.

- 5) A terület beépítésének feltétele a 24. § előírásai szerinti közművesítettség.
- 6) Az üzemi gazdasági területek egy része (nagytoldi-pusztai major) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balaton Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény Gazdasági terület alövezetébe (x-1) tartozik.
A környezet, a táj értékeit és a térségben élő, üdülő embereket egyaránt kímélő, a környezetet nem károsító tevékenység folytatható.

A különleges területek építési övezetei
12.§

Különleges övezet

- A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek felhasználásuk, vagy rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) eltérnek az egyéb területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.
- A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
 - idegenforgalmi szabadidő, sport terület (Ks)
 - temető terület (Kt)
 - kastély (Kk)
 - szennyvíztisztító. (KSz)
- A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények (temető, sport, szennyvíztisztító, kastély) és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

- 4) A terület beépítésének feltétele a 24. § előírásai szerinti közművesítettség.
- 5) A beépítés tisztázása érdekében az egész összefüggő területre elvi építési engedély benyújtása szükséges.
- 6) A tervezett különleges övezet és létesítményeinek kialakítására, illetve meglévő különleges övezet és létesítményeinek átalakítására beruházási és terület előkészítő tanulmányterv készítését kell előírni. A beruházási és terület előkészítő tanulmányterv a műszaki tartalom kívül környezet- és tájvédelmi elemző tanulmányt kell tartalmazzon.
- 7) A K jelű területek övezeteiben építési tevékenység az alábbiak szerint engedélyezhető:
- az övezetben található külön funkcionális egységként kezelendő területeket egymástól, és a környező övezetektől tájba illő, növényzetből alakított térfalakkal kell elkülöníteni.

A Kt, Ks, Kk, és Ksz jelű különleges övezetek

- 8) A Ks jelű sportterület építési övezetre vonatkozó előírások:
a) a területen sportlétesítmények, a szabadidős programok célját szolgáló ellátó, és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
b) az övezetben az esetleges telekalakítás csak úgy engedélyezhető, hogy az egyes telkek közös használata biztosítható legyen
c) a kiszolgáló és vendég forgalom parkolását a telken belül kell megoldani. A telkek parkolóit méretezetten, közforgalmi jellegű szabad parkolóként kell kialakítani és az üzemidő alatt a behajtást kell biztosítani.
- 9) A Kt jelű temető övezetre vonatkozó előírások:
a) az övezetben a temetők rendeltetészerű üzemeltetéséhez szükséges, valamint a temetők ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
b) a temető 50 méteres körzetében temető használatát zavaró, valamint kegyeletet sértő létesítmények nem helyezhetők el.

- 10) A Kk jelű kastély övezetre vonatkozó előírások:

- a) az övezetben az építmény jellegéhez igazodó funkciót lehet csak elhelyezni ügyelve az épület arányainak és homlokzati tagolásának megtartására.
b) A lakótelket teljes közművesítéssel kell ellátni.
c) Az OTÉK-ban meghatározott szükséges parkolóhelyet telken belül kell biztosítani.

- 11) A Ksz jelű szennyvíztisztító telep övezetre vonatkozó előírások:
a) a terület a település szennyvíztisztítója számára kijelölt területet foglalja magába.
b) a területen az adott létesítmény működéséhez szükséges üzemi és ellátási építmények helyezhetők el.
c) az építési telek a technológiai terveknek megfelelően kerülhet kialakításra és beépítésre

- 12) A beépítés tisztázása érdekében az egész összefüggő területre elvi építési engedély benyújtása szükséges.

A Kt, Ks, Kk, és Ksz jelű különleges övezetek	Mérték-egysége	OTÉK	Kt	Ks	Kk	Ksz
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²		5000	5000	K	5000
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		50	50	K	50
Kialakítható legkisebb telekmélység	m				K	
Beépítési mód			SZ	SZ	SZ	SZ
Legnagyobb beépítési mélység	m				K	
A beépítettség legnagyobb mértéke	%	40	5*	10	10	20
Építménymagasság (legnagyobb)	m		4,5**	4,5	K	6,0
A zöldfelület legkisebb mértéke	%	40	70	70	70	40
Max. építhető szintterület			0,2	0,2	0,3	

*A telken legfeljebb 5% beépített területet elfoglaló egyszintes ravatalozó, kápolna és síremlék épület helyezhető el.

**A ravatalozó és kápolna homlokzatmagassága 5,5 m, a síremlékek homlokzatmagassága pedig 3,5 m lehet.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

A területfelhasználás**13.§**

1) Beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:

- közlekedés és közműterület,
- zöldterület,
- erdőterület,
- mezőgazdasági terület,
- vízgazdálkodási terület.

A beépítésre nem szánt területeken 3.000 m²-nél kisebb telket nem lehet kialakítani.

Közlekedési és közmű övezetek**14.§****Általános közlekedési és közműterület**

- 1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak -a vasúti közlekedés céljára kijelölt terület kivételével- a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- 2) Az utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét a szabályozási terv, illetve – konkrét tervi előírás hiányában – az OTÉK 26.§ (2) bekezdése szerint kell megállapítani.
- 3) A közutak építési terület szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezési, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- 4) A területen a közforgalmú vasutak építményeit kivéve az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

5) A terület telkein elhelyezhető építmények

- a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át,
- b) magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

6) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolás.

7) A 20 személygépkocsi befogadóképességnél nagyobb parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvíz csak olajfogón átvezetve lehet a csapadékcsatornába bekötni. A parkolókban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

8) Új utat létesíteni és építeni csak a közlekedési hatóság engedélyével szabad.

Vasúti közlekedési és közműterület

- 1) A területen a közforgalmú vasutak és azok működéséhez kapcsolódó – az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében felsorolt – építmények helyezhetők el.
- 2) A beépítésre nem szánt területre eső vasúti közlekedési és közműterület telkein elhelyezhető építmények
 - a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
 - b) magassága a 4,5 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

Zöldterületek övezete**15.§****Zöldterület (közpark)**

- 1) **Z** jelű zöldterületen csak az OTÉK 27. és 32. §-a szerinti, nem épület jellegű építmények helyezhetők el, ha a zöldterület rendeltetését szolgálják, illetve azt funkciójának betöltésében nem zavarják. Elhelyezhetők továbbá a szabadidő eltöltését szolgáló – sportolási,

pihenési, játék – nem épület jellegű építményei is, illetve a terület fenntartásához szükséges épület.

2) A zöldterületen az építmény-elhelyezés övezeti előírásai a következők:

Z - Zöldterület építési övezetei:	Mérték-egysége	OTÉK Z	Z
Kialakítható legkisebb telekméret	m ²		K
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m		K
Kialakítható legkisebb telekmélység	m		K
Beépítési mód			SZ
Legnagyobb beépítési mélység	m		K
A beépítettség legnagyobb mértéke	%		2
Építménymagasság (legnagyobb)	m		4,5
A zöldfelület legkisebb mértéke	%		75
Max. építhető szintterület			1
Legnagyobb burkolt felület nagysága	%		20

3) Zöldterület létesítése, átalakítása a Magyar Építész Kamara Táj- és Kertépítészeti Tagozatánál tagként nyilvántartott táj- és kertépítész által készített kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

4) Zöldterületen fák kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekből és abban az esetben engedélyezhető, ha azt a fák egészségügyi állapota, balesetveszély elhárítás, illetve közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.

5) A település közterületen található zöldfelületei védelmében:

- a kivágott, elhalt, engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét, és idejét az építési hatóság meghatározhatja.

6) Közpark területén építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki.

7) Közpark területén csak áttört kerítés létesíthető.

8) Közutak szabályozási szélességén belül csak olyan módon létesíthető szegély menti vagy merőleges parkoló, hogy legalább 8,0 méterenként 1 db lombos fa telepíthető legyen, valamint a fák számára legalább 1,0x1,0 m szilárd burkolat nélküli felületet kell biztosítani a törzs körül.

9) A közpark legalább 75%-ának zöldfelületnek (növényzettel, jellemzően fákkal beültetett területnek) kell lennie.

10) A meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe nem minősíthetők át.

Erdőterületek övezete **16.§**

Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőövezet

- Az övezetben az OTÉK 32.§ szerinti építmények, illetve a rendeltetésnek megfelelő, azt szolgáló építmények, épületek helyezhetők el.
- A rendeltetésnek megfelelő épületek csak a legalább 100 000 m² (10,0 ha) területű telken, a telek legfeljebb 0,3 %-os beépítettségével helyezhetők el, legfeljebb 300 m² összes alapterülettel, amennyiben az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul.
- Az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- Ha az épületek összes alapterülete a telken elérné a 200 m²-t, az épületek létesítéséhez elvi építési engedélyt is kell kérni.

Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőövezet (védett erdők)

- A szabályozási terv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem létesíthető.

- 2) Az övezet területén az OTÉK 32.§-a szerinti építmények elhelyezhetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják, és a táji-természeti értékeket nem károsítják, és az építéshez a védelmi rendeltetést felügyelő erdészeti-természetvédelmi hatóság hozzájárul.
- 3) Természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre javasolt erdőterületen bányá, távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.
- 4) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. A természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés, illetve a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatható.

Mezőgazdasági területek övezete

17.§

Má jelű általános mezőgazdasági övezet

- 1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő mezőgazdasági termelést szolgáló területfelhasználási egység.
- 2) Általános mezőgazdasági területen az OTÉK 32.§-a, továbbá a 29.§ (1) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
- 3) Állattartó telep, belterületől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és védett természeti terület határától legkevesebb 200 m védőtávolság, vízfolyástól, vízfelülettől legalább 200 m biztosításával alakítható ki.
- 4) Általános mezőgazdasági területen
 - a) *szántó* művelési ág esetén 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetészerű használatát szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,1%-át, ill. az 500 m²-t nem haladhatja meg (*Má1*);

- b) *gyep* művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, ill. az 400 m²-t nem haladhatja meg (*Má2*);
- c) *gyümölcsös* művelési ág esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, terményfeldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, ill. az 1000 m²-t nem haladhatja meg (*Má3*);
- d) *szőlő* művelési ág esetén a 21.§ (4) bekezdése szerint helyezhetők el épületek (C-1, C-2 által érintett területek);
- e) a telek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-án meghatározó;
- f) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
- g) a kialakítható telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m²),
- h) a beépítés módja szabadon álló,
- i) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- j) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.
- k) az épület csak tájba illő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő tömeg, homlokzat és tetőforma kialakítású lehet, tetőhéjazatként csak nád, vagy piros cserép alkalmazható.

Mke jelű kertes mezőgazdasági terület

- 1) A kertes mezőgazdasági terület elsősorban a saját szükségletű, kisüzemi méretű mezőgazdasági termelést és az aktív szabadidő-eltöltést biztosító, kertészeti jellegű tevékenységek színteréül szolgáló területfelhasználási egység.
- 2) A területen az OTÉK 32.§ építményei, továbbá
 - a) gazdasági épület (présház, tároló)
 - b) pince,
 - c) fóliasátor, üvegház
 helyezhető el. Az épület csak tájba illő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő tömeg, homlokzat és tetőforma kialakítású lehet, tetőhéjazatként csak nád vagy piros cserép alkalmazható.

- 3) Kertes mezőgazdasági terület *Mke* jelű övezet
 - a) a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 3%, a terepszint alatti beépítés 5%-ban lehetséges.
 - b) 150 m²-nél nagyobb alapterületű épület nem létesíthető,
 - c) a beépíthető telek legalább 2000 m²,
 - d) csak gyümölcsös és kert művelési ágú telek építhető be (kivéve a szőlőkataszter területein, ahol csak szőlő (C-1), ill csak szőlő és gyümölcsös (C-2) művelési ágú telek építhető be),
 - e) a beépítés módja szabadon álló,
 - f) az előkert legalább 10 m,
 - g) az oldalkert legalább 3 m,
 - h) az építménymagasság legfeljebb 4.0 m,
 - i) egy telken csak egy épület építhető,
 - j) állattartó telep nem létesíthető.
- 4) Az övezetben tájidegen létesítmény, medence, árnyékoló ponyva, önálló reklámhordozó, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.
- 5) A szőlőkataszter (C-1, C-2) által érintett területeken a 21.§ (4) bekezdése szerint helyezhetők el épületek.

Mko jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

- 1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a vízminőség-védelmi, táj- és természet- és kilátásvédelmi okokból korlátozottan használható területfelhasználási egység.
- 2) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület *Mko*-jelű övezetében a beépíthetőség és művelés szempontjából az OTÉK 32.§ szerinti építmények helyezhetők el, ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.
- 3) Az övezetben a 2000. évi CXII. Balaton törvény által kijelölt védelmi övezetekben csak a legeltetéses állattartáshoz szükséges (istálló, karám) épület létesíthető legalább 5 ha-os telken, max 300

m² alapterülettel, 0,5 %-os beépítéssel, szabadon álló beépítési móddal, max. 3,5 m építménymagassággal, az előző pontban jelzett, tájba illő kialakítással.

- 4) Az épület létesítéséhez elvi építési engedélyt is kell kérni.
- 5) Az övezet területeit elsősorban gyeper művelési ágban kell hasznosítani, ösztönözni kell az extenzív jellegű, környezet- és természetkímélő gazdálkodást (kivéve a szőlőkataszter területein, ahol csak szőlő (C-1), ill csak szőlő és gyümölcsös (C-2) művelési ágú telek építhető be).
- 6) Az övezetben tájidegen létesítmény, önálló reklámhordozó, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.
- 7) Új villamosenergia-ellátási, valamint táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.
- 8) A szőlőkataszter (C-1, C-2) által érintett területeken a 21.§ (4) bekezdése szerint helyezhetők el épületek.

Vízgazdálkodási terület 18.§

- 1) A vízgazdálkodási terület (**V**) övezetébe vízfolyások és állóvizek medre és partja, valamint a vízműterületek tartoznak..
- 2) A területen az OTÉK 30.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt előírások szerint helyezhetők el építmények.
- 3) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe az alábbi területek tartoznak:
 - a) Sarok patak medre és parti sávja
 - b) A közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben.
 - c) A felszíni vízfolyások hullámterei,

d) Öreg-tó és a Sziget-tó medre és parti sávja

- 4) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni területet hasznosítani csak vízjogi engedély alapján lehet.
- 5) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen lévő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- 6) A vízfolyások parti sávja a partélektől számított 6-6 méter, ezeken épület nem alakítható ki.

V. FEJEZET**KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE*****Táji és természeti értékek védelme******19.§***

- 1) Andocs község területén az élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges.
- 2) Kül- és belterületen a közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- 3) A közterületek, parkok, játszótérek rendezését a központra készítenő egységes környezetalakítási terv alapján – ütemezetten – kell megoldani.

Környezetvédelem***20.§***

- 1) Andocs község közigazgatási területén a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy
 - megelőzze a környezetszennyezést
 - a lehető legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozza,
 - kizárja a környeztkárosítást
- 2) Az igazgatási területen talajszennyezést okozó létesítmény nem helyezhető el.
- 3) Andocs területén veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység nem folytatható.
- 4) A település területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM e. r. szerinti kibocsátási határértékeket.
- 5) 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján
 - a) zajvédelmi szempontból érzékeny terület:
 - a temető területe
 - a közparkok területe
 - a védelemre javasolt területek,
 ahol a különböző emberi tevékenységből származó zajterhelés nem lehet több nappal 45 dB, éjszaka 35 dB határértéknél.
 - b) zajvédelmi szempontból közepesen érzékeny terület a kertvárosi lakóterület, ill. a védelmi erdőterület ahol a zajterhelés nem lehet több nappal 50 dB, éjszaka 40 dB határértéknél.
- 6) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve építhető, bármely tevékenység csak akkor

folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben és a jelen rendeletben szabályozott környezetvédelmi övezetre vonatkozó határértékeket nem haladja meg.

- 7) Mezőgazdasági területen, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott. Hígrágyás technológia nem alkalmazható.
- 8) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- 9) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetszerűen történhet, a partjuk mentén lévő természetes növényállományok károsítása nélkül.
- 10) Közutak külterületi szakaszának tengelyétől számított védőtávolságán belül mezőgazdasági területen a levegőszennyezés és zajhatás miatt lakóépület nem létesíthető.
- 11) A temető 50 m-es védőtávolságon belül kegyeletet sértő tevékenység, valamint zajos, szagos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási és szórakoztató létesítmény nem építhető.
- 12) A környezet védelme érdekében a közcsatornával ellátott telkeket kötelezően be kell kötni a csatornahálózatba.
- 13) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó hagyományos szerkezetű (aszfalt, beton burkolatú) parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről, illetve gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz befogadójába. 20-

nál több gépkocsi befogadására alkalmas zöld parkoló nem létesíthető.

- 14) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozóan a 120/1999. (VIII. 6.) Kormányrendelet előírásai vannak érvényben.
- 15) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésekre érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területeken helyezkedik el, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint "érzékeny" szennyeződés érzékenységi besorolású, így a területen csak olyan tevékenységek folytathatók, melyek teljesítik az érzékeny területekre vonatkozó határértékeket (a határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza). A felszín alatti vizek veszélyeztetésével, terhelésével járó tevékenységek csak a szakhatóságok engedéllyel folytathatók. A talaj-, talajvíz-, felszíni vízszennyezést okozó tevékenységek nem engedélyezhetők.

Az értékvédelmi övezetek 21.§

A szabályozási terv a város közigazgatási területén az alábbi értékvédelmi övezeteket jelöli:

- a) a települési értékvédelmi,
 - 1) A szabályozási terven jelölt (HÉSZ mellékletben felsorolt) védetté nyilvánított műemlékek vonatkozásában a 2001. évi LXIV. törvény szerint az I. fokú építésügyi hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (továbbiakban: Hivatal).
 - 2) A 2001. évi LXIV. törvény alapján a (HÉSZ mellékletben felsorolt) műemléki környezetnek minősülő ingatlanok esetében a Hivatal szakhatóságként működik közre az építési engedélyezési eljárásban.
 - 3) A szabályozási terven jelölt, helyi védelemre javasolt épületek védelmére helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni.

A helyi értékvédelmi rendeletben az alábbi előírásokat javasolt rögzíteni:

- a) az épület, vagy épületrész csak igen indokolt, a gazdaságossági indokokat is meghaladó, megalapozott esetben bontható el,
- b) az épületek bontási kérelmének elbírálásánál a hatóság a döntés megalapozására szakértőket vonhat be, ez azonban az eljárás rendjét időben nem változtathatja meg,
- c) az épületek bontása esetén felmérési tervet és fotódokumentációt kell készíteni, és azt archiválni kell,
- d) az épületen tervezett bármely építési tevékenységre vonatkozó építészeti tervek munkaközi anyagát vagy a *települési (kistérségi) tervtanácsnak, vagy a települési főépítésznek (eseti megbízással)* véleményezni kell, majd az építető és a tervező a vélemény figyelembevételével elkészült terveket nyújtja be engedélyezésre,
- e) homlokzat-felújítás, -átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet,
- f) felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az önkormányzat költségére értékelemző, állapot rögzítő tanulmány készítését írhatja elő. E kötelezettséget a tulajdonos a felújítást, átalakítást megelőzően, de legkésőbb 3 hónapon belül köteles végrehajtani,
- g) a védett épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendőek, hiány esetén pótlandók,
- h) felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágához illeszkedő módon szabad végezni.

b) régészeti védelmi övezet

- 1) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes engedélye szükséges.
- 2) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- 3) Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a tevékenységet azonnal abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt vagy az illetékes régészeti szervet (múzeum, KÖH). A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- 4) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

c) a táj- és természetvédelmi övezeteket.

c.1) Andocs közigazgatási területét a 2000. évi CXII. Balaton törvény a Balaton kiemelt üdülőkörzetébe sorolja, ezért egyes, országos jelentőségű védett értékű területek a törvény különböző védelmi övezeteinek szabályozási előírásai szerint szabályozandók. Az Andocs közigazgatási területét érintő övezetek a következők:

- A természetvédelmi övezetek közül a Kőrises-víz és a Sarok-patak partmenti zónája a védelemre javasolt területek alövezetéhez (V-2), illetve az ökológiai hálózat által érintett egyéb területek alövezetéhez (V-3) tartozik. Ezek a területek beépítésre szánt területté nem jelölhetők ki, és csak extenzív jellegű, természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- A tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területek övezetéhez (T-1) tartozik a Zomba-Andocsi

völgyalsó tagolt felszínű szántóterülete. Beépítésre szánt területté nem jelölhető ki, a művelési ág váltás korlátozott, illetve a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.

- A Sarok-patak külterületen található egyes partmenti szakaszai a felszíni szennyeződésre fokozottan (SZ-1), más szakaszai a kevésbé érzékeny (SZ-3) övezetbe sorolhatók. Környezetkímélő gazdálkodási módszerek használandók.
- Felszínmozgásra érzékeny területek (P-1) az É-D irányú patak völgy két oldalán kialakult meredek völgyoldalak.
 - Felszíni vízminőség-védelmi övezetbe (F-1) sorolt a Sarok-patak mesterséges tava, illetve Kőrises-víz partmenti zónája. Beépítésre szánt területté nem jelölhető ki, a művelési ágváltás korlátozott.
 - Minőségi fejlesztést szolgáló övezetekben: *a szőlőkataszter szerinti I. osztályú területeken (C-1), ill. a szőlőkataszter szerinti II. osztályú területeken (C-2) a Btv. szerint*
 - i. a szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek -a települési övezeti szabályozás által belterületbe vonható területek kivételével - beépítésre szánt területté nem jelölhető ki, illetve nem vonhatók belterületbe;
 - B) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az M-1 és az M-2 alövezetekhez tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épületet lehet;
 - C) a terület szőlőműveléssel hasznosítandó;

- ii. A) a szőlőkataszter szerinti II. osztályú területek csak az illetékes Borvidéki Hegyközségi Tanács, annak hiányában a település jegyzőjének beleegyezésével jelölhető ki beépítésre szánt területté, illetve vonhatók belterületbe; B) építeni csak legalább a 75%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telken lehet; C) a terület szőlőműveléssel és gyümölcstermesztéssel hasznosítandó;

c.2)Országos jelentőségű természeti területek az 1996. LIII. a Természet védelméről szóló törvény alapján az erdő, gyp, nádas művelési ágúak.

c.3)Helyi jelentőségű természetvédelemre javasoltak a Kőrises-víz és a Sarok-patak part menti zónájának országos védettséget nem élvező gyepterületei és nádasai. A védetté nyilvánítás célja a Balaton-törvény által természeti védelemre javasolt területek védettségének biztosítása, illetve az itt fellelhető, tipikusan patakpartokon kialakult fás- és lágyszárú vegetáció, madárvilág, illetve a tájkép védelme.

Geológia 22.§

- 1) A felszínmozgás veszélyes területrészekén mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési tevékenységet.
- 2) A 15° -nál meredekebb dőlésű vagy 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfallal, bevágással, rnélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

- 3) Új területek beépítésének alapfeltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan eróziómentes elvezetése megoldott legyen.
- 4) Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. A pincékkel érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia és a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.
- 5) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárásban az alábbi esetekben be kell vonni a Geológiai Szolgálatot:
 - négy beépített szintnél magasabb vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
 - meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
 - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
 - a felsoroltakon túlmenően azon fontos esetekben, amikor a Lakosság, a tervezők vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

VI. FEJEZET

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési létesítmények általános előírásai

23.§

- 1) A közutak építési terület szélességén belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető, egyéb létesítmények közterület-szabályozási előírások alapján helyezhetők el.

- 2) a gyalogátkelőhelyeknél a mozgássérültek számára lejáró rézsű építendő,
- 3) a parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani,
- 4) a buszmegállóban egységes buszvárók, esőbeálló elhelyezését meg kell oldani a település egészén,
- 5) egységes utcabútorozásra van szükség: eligazító, információs táblák, szemétygyűjtők, padok elhelyezésével,
- 6) a település teljes igazgatási területére kiterjedő – turisták számára is használható – település térkép elhelyezése a településközpontban, a buszmegállóhoz közel szükséges, az innen induló túra utakat táblákkal jelezni kell.
- 7) a játszótérek, pihenőparkok, sportterületek berendezését egységes, vagy egymáshoz harmonizáló – lehetőleg természetes anyagok (fa, kő stb.) felhasználásával készült – eszközökkel, utcabútorokkal kell berendezni,

Közművek általános előírásai

24.§

- 1) A közművek elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- 2) A közműhálózatokat, a közműépítményeket és azok biztonsági övezetét közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a vezeték nyomvonalára és védőtávolságára a helyet biztosítani. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- 3) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.
- 4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell

bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

- 5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A tervezett, beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek elrendezését csak úgy lehet engedélyezni, ha a 12 m-nél szélesebb szabályozási szélességű utcákban a fasor ill. fasorok telepítését a közművek nyomvonala, helye nem akadályozza meg.
- 6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenés és az esztétikai igények figyelembevételére meghatározó legyen.
- 7) A közterületi víziközmű vezeték építése és a vízrendezés megvalósítása vízjogi létesítési terv alapján engedélyezhető.
- 8) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén a közművesítettség mértéke szerint épület építésére építési engedély kiadható:

Lakóövezetben:

-a **Lke** és **Lf** övezetekben a 2000. évi CXII. törvény 9. § -nak figyelembe vételével akkor, ha a telek számára biztosított a vezetékes víz, a villamos energia ellátás, a zárt szennyvízgyűjtő-tároló, a szabályozási szélességhez és a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó felszíni vízelvezetés. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követően a telkeket be kell kötni a hálózatba.

Vegyes övezetben:

-*Vt jelű településközpont vegyes övezetben:*
akkor, ha teljes közművesítettség rendelkezésre áll. A szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig csak átmenetileg építhető szennyvízgyűjtő-tároló. Csatorna kiépítését követően a telkeket be kell kötni a hálózatba.

Gazdasági övezetben:

-*Güg jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetben:*

akkor, ha a telek számára biztosított a vezetékes víz, a villamos energia ellátás, a zárt szennyvízgyűjtő-tároló, a szabályozási szélességhez és a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó felszíni vízelvezetés. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követően a telket be kell kötni a hálózatba.

Vízellátás

- 9) A beépített ill. beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás biztosításával adható.
- 10) A beépítésre nem szánt területen lakás, kereskedelem, szolgáltatás, vagy gazdasági célú épület elhelyezése és meglévő épület funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- 11) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.

Vízelvezetés

- 12) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- 13) A település beépítésre szánt csatornázatlan területein -a 2000. évi CXII. törvény 9. § -nak megfelelően- a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmenetileg szigorúan vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesíthető, de a csatornahálózat megépítésekor be kell kötni a teleknek a hálózatba és a bekötés megvalósítását követően a helyi szennyvízgyűjtőt szakszerűen fel kell számolni.

Az építési engedélyben meghatározott feltételek szerint kell biztosítani a közcsontra hálózatra a rákötést.

- 14) A település beépítésre nem szánt területén a keletkező szennyvizeket egyedi közműpótló berendezésben (zárt szennyvíztároló) kell összegyűjteni és a szippantott szennyvizet a kijelölt engedéllyel rendelkező lerakóhelyekre, ill. tisztítótelepre kell szállítani.
- 15) A település közigazgatási területén lévő vízfolyások partján a partéltől mért 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.
- 16) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, horhos, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- 17) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz-elvezetési rendszer kialakításához vízjogi létesítési engedélyezési terv készítendő.
- 18) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

Villamosenergia-ellátás

- 19) Andocs község területén áthaladó villamos távvezetékek biztonsági övezetén belül bárminemű építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.
- 20) Az új beépítésre szánt területen új (közép-, kiefeszültségű és közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot csak földkábeles elhelyezéssel szabad építeni. A már beépített területeken a

meglevő hálózat rekonstrukciójakor, illetve a hálózat építéssel járó felújítása során a földalatti vezetést lehet csak engedélyezni.

- 21) Beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból. A villamos kiefeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- 22) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

- 23) A középnyomású földgázhálózatról vételező ingatlanok gázellátására egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el térszín feletti, vagy térszín alatti kivitelezéssel.
- 24) A középnyomású gázvezetékek tengelytől mért védőtávolsága 4-4 m, melybe építmény nem eshet.

Hírközlés

- 25) Településrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábeles, illetve alépítménybe helyezve föld alatti vezetéssel kell megépíteni. Ahol a földfeletti vezetés egyenlőre területgazdálkodási okból fennmarad, a távközlési szabadvezetéket a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékekkel közös oszlopsoron kell vezetni.
- 26) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el. Az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás történjen,

és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Építési tilalmak és egyéb korlátozások
25.§

- 1) Építési tilalmat kell elrendelni a jelenlegi területfelhasználástól eltérő tervezett területfelhasználás kialakulásáig:
 - közterületek számára kijelölt területeken,
 - közparkok számára kijelölt területeken,
 - erdőterületeken,
 - vízgazdálkodási területeken.
- 2) Átmeneti építési tilalmat kell elrendelni a Balaton Törvénnyel összhangba nem hozható területeken

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
26.§

- 1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- 2) Jelen rendelet rendelkezéseit hatályba lépését követően az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- 3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a korábbi összevont rendezési tervhez készített szabályozási előírások illetve az azt elfogadó rendelet.

.....
polgármester

.....
jegyző

A SZABÁLYZAT FÜGGELÉKE (A függelék nem tárgya a jóváhagyásnak)

ANDOCSS KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
.sz. rendelethez

Fogalmak és magyarázatuk

1. sz. függelék

(A településrendezési terveknek általában használt fogalmak, amelyek közül a terv nem használja mindegyiket.)

Beépítési mód

az épület építési telken való elhelyezésének módja. Ilyen lehet a szabadon álló, az oldalhatáron álló, ikerházas, a zárt sorú beépítési mód; az OTÉK a beépítési módot építési helyként értelmezi.

Beépítésre nem szánt terület

a település közigazgatási területének rendezési tervben meghatározott azon része, amelyen belül csak olyan övezet jelölhető ki, melynek előírásai között a beépítettség megengedett mértékének felső értéke 5%, vagy annál kevesebb.

Beépítésre szánt terület

a település közigazgatási területének rendezési tervben meghatározott azon része, amelyen belül csak olyan építési övezet jelölhető ki, amely előírásai között a beépítettség megengedett mértékének felső értéke 10%, vagy annál nagyobb. Kivétel néhány különleges intézmény övezet lehet, ahol az önkormányzat ennél szigorúbb, azaz kisebb beépítettséget is előírhat (pl.5%).

Beépítettség

a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított értéke; a telek beépített területe a telken álló, a környező terepszinthez képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.

A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- 3) az árnyékszék, a növénytermesztés céljára szolgáló, legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház), fóliasátor, a terepszint alatti építmény és a melléképítmények,
- 4) a terepcsatlakozástól legalább 2 m-rel magasabban lévő és az építmény tömegétől legfeljebb 1,50 m-re kiálló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető, továbbá az építményhez tartozó előlépcső vízszintes vetületét.

Belterület

a település közigazgatási területének – jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó – kijelölt része.

Egyéb terület

OTÉK által használt területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodással összefüggő területek (természetes és mesterséges állóvizek és vízfolyások medrei, valamint partjai, a vízbeszerzési területek, stb.) tartoznak.

Előkert

Az építési teleknek a közút, vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala) és az e felé meghatározott építési határvonala (előkert határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része.

Elvi telekhatár

A szabályozási tervlapon alkalmazott szabályozási elem, amely által körülvett terület olyan elvi építési telek, amelyre az építési előírások vonatkoznak.

Építési hely

Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen – a védőtávolságok megtartásával – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).

Építési övezet

Az építéssel kapcsolatos előírások homogén területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak; az

építési zónák kategóriáit az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítjuk, amelyek általában az alábbiak:

- 1) az 1-es (kisvárosi)
- 2) a 2-es (kertvárosi)
- 3) a 3-as (falusi)
- 4) a 4-es (egyéb)

karaktertípusok; ezek bármilyen rendeltetésű övezeten megjelenhetnek; a fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni az előírt beépítési mód, a telekméreték, beépítési % és építménymagasság alapján.

Építési telek

Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek.

Építési terület

Olyan telek, vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

Építési tilalom

A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében szükséges, azt

- 1) ilyen érdekből el lehet rendelni,
- 2) a feltétlenül szükséges időtartamra és mértékre kell korlátozni, de
- 3) meg kell szüntetni, ha az elrendelés alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn,
- 4) a helyi építési szabályzattal és az ahhoz tartozó szabályozási tervvel együtt időszakonként felül kell vizsgálni;

Az építési tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki

- 1) az elrendelés előtt engedélyezett építési, a javítási, karbantartási munkákra, továbbá
- 2) a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint
- 3) az életet, egészséget, vagyónbiztonságot veszélyeztető állapotot megszüntető, kárelhárító tevékenységre.

A tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Építési vonal

Az építési helyen belül, vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan

vonal(ak), amely(ek)re az épületet – homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjával – a telek homlokvonala, vagy más határvonala felé kötelezően helyezni kell.

Építési vonal, irányadó

Irányadó építési vonal esetében az épület közterület felé néző homlokzati síkjának az építési vonalra történő illesztése településrendezési szempontból nem kötelező, de javasolt.

Építmény

A rendeltetésre, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz, vagy azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma).

Építménymagasság

Az építmény valamennyi homlokzata függőleges vetületi felülete összegének (F) valamennyi – vízszintesen mért, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő homlokzathossz összegével (L) való osztásból (F/L) eredő érték.

A magasság megállapítása során:

- a) az egyes homlokzatfelületeket az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a falszakasz terepcsatlakozása közötti magassággal kell megállapítani,
- b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével - mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb épületrész) a felületét, amely az a) pont szerinti metszésvonalra, vagy érintővonalra az épület irányában legfeljebb 6 m magasságig emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, legfeljebb két oromfal kivételével,
- c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületei, valamint a loggiák belső oldalfelületei és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

- d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni; az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

Építményszint

Az építménynek mindazon járószintje, amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport (pl. pinceszinti, alagsori, földszinti, emeletszinti) van vagy létesül.

Építményszint-terület

Nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete, bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe, összes: valamennyi építmény alapterületének összege; az összes építményszint-terület egyaránt lehet nettó vagy bruttó jellegű.

Épület

Olyan építmény, amely szerkezetével részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából, a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.

Értékvédelmi övezet

Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy

- 1) a települési értékvédelemre, vagy
- 2) a táj- és természetvédelemre

vonatkoznak.

Falusi karakterű övezet

a beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol szabadon álló, oldalhatáros beépítési móddal legalább 3,0 m és legfeljebb 4,5 m magasságú építmények helyezhetők el, 5,0 m-es előkert megtartása mellett, és ahol a telek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 30% lehet. A meglévő beépítéshez illeszkedő esetekben előkert nélkül alkalmazható.

Gazdasági építmény

A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építménye.

Hátsókert

Az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (hátsókerti határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része; abban az esetben, ha az építési telek két, egymással párhuzamos homlokvonallal rendelkezik (azaz, ha a telek mindkét vége közlekedési célú közterület, illetve magánút felé néz), afelől, hogy melyik telekrészt kell előkertnek ill. hátsókertnek tekinteni, rendezési terv vagy annak hiányában az építési hatóság dönt.

Homlokvonal

A telek közterülettel érintkező határvonala.

Homlokzatmagasság

Valamely homlokzat függőleges vetületének egységnyi homlokzathosszra eső része.

Írányadó jellegű szabályozás

A szabályozás városrendezési-jogalkotási tevékenység, amely az építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket, továbbá ajánlásokat rögzíti; az irányadó jellegű szabályozás ajánlás jellegű, és megtartása nem kötelező.

Kertvárosi karakterű építési övezet

a beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol a szabadon álló, ikerházas vagy oldalhatáron álló beépítési móddal legfeljebb 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el, 5,0 m előkert megtartása mellett, és ahol a telek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 10 és 40% közötti lehet.

Környezetvédelmi övezet

A környezetvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területe. Típusainak csoportosítása:

- a) zaj elleni védelmi övezet,
- b) levegőtisztaság-védelmi övezet.

Kötelező erejű szabályozás

A szabályozás városrendezési-jogalkotási tevékenység, amely az építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket, továbbá ajánlásokat rögzíti. A kötelező erejű szabályozás megtartása kötelező.

Közlekedési célú közterület

Az a közterület, amely általában a gépkocsi-közlekedés célját szolgálja, de ilyen terület a gyalogos közlekedés és önálló kerékpárút célját szolgáló közterület is.

Közösségi intézmény

A közösségi intézmények körébe csak a non-profit érdekeltségű intézmények (polgármesteri hivatal, bíróság, templom, közkönyvtár, stb.) tartoznak.

Különleges terület

Az OTÉK által használt területfelhasználási kategória csoport neve. A sajátos használat miatt minősül különlegesnek, ilyen pl.:

- 1) a nagy bevásárlóközpontok,
- 2) nagy összefüggő sportterületek,
- 3) rekreációs területek, idegenforgalmi központok, lovassport-központok,
- 4) kizárólagos funkciót befogadó intézmények,
- 5) a honvédelmi létesítmények,
- 6) a hulladékkezelők, lerakók, stb.

területei.

Külterület

A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) céljára szolgáló része.

Melléképítmény

- 1) közműpótló műtárgy, árnyékszék,
- 2) közmű becsatlakozási műtárgy,
- 3) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- 4) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- 5) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- 6) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- 7) kerti épített tűzrakóhely,

- 8) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- 9) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- 10) állatkifutó,
- 11) trágyatároló, komposztáló,
- 12) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- 13) kerti szabadlépcső (terepélépcső) és lejtő,
- 14) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
- 15) növényház, üvegház, fóliasátor.

Oldalhatáron álló beépítési mód

Az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely egyik határa a telek oldalhatárára esik (OTÉK 1. ábra).

Oldalhatáron álló épület

esetében az épület – általában a hosszabb – oldalával az oldalhatáron, a másik oldalával pedig a közterület felőli építési vonalon helyezkedik el. Az oldalhatáron álló épület ereszpárkánya – legfeljebb 0,50 m-re – átnyúlhat a szomszédos építési telekre. Az oldalhatáron álló épület és a szomszédos építési telken lévő (elhelyezendő) épület egymást átfedő homlokzatai között – az OTÉK 36.§ (2) bekezdés b) pontjában felsorolt esetek kivételével – legalább 5,0 m távolságot kell meghagyni. Az oldalhatáron álló épülethez keresztszárny építhető.

Oldalkert

- a) az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része,
- b) az építési teleknek az épület és az oldalhatár között fekvő része.

Ömlesztett-anyag tároló

Az ömlesztett anyag tárolás céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot meghaladja.

Saroktelek

Az a telek, amely a közterülettel egynél több határvonalán érintkezik. Ilyen esetben a közterülettel érintkező valamennyi telekhatárt homlokvonálnak kell tekinteni.

Siló

Takarmány tárolására szolgáló légmentesen elzárt tartály vagy verem.

Szabadon álló beépítési mód

Az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely egyik határával sem közös az építési telek határa. (OTÉK 1. ábra).

Szabadon álló épület

esetében az épületet a közterület felől úgy kell elhelyezni, hogy azt minden oldalán a saját telkének beépítetlen területe – az elő-, oldal- és hátsókert – vegye körül.

Szabályozási elem

A rendelet előírásainak egységei (elemei), az előírásokat az építési szabályzat tartalmazza, a rajzos elemeket a szabályozási tervlap. Az övezeti tervek a szöveges szabályozási elemek területi érvényességét rögzítik.

Szabályozási szélesség

Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

Szabályozási terv

Az övezeti tervek és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése; a szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

Telek

Egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

Terepszint alatti építmény

Olyan építmény, amely teljes egészében a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszint alatt van, vagy legfeljebb a lejtő felőli homlokzat felülete és az olyan oldalhomlokzat felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. támfalgarázs).

Tetőter-beépítés

Tetőterben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok), vagy önálló rendeltetési egység építésével építményszint létrehozása.

Telektömb

A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület, vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

Védőterület, védősáv

A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

Vízgazdálkodási terület

OTÉK által használt területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodással összefüggő területek (természetes és mesterséges állóvizek és vízfolyások medrei, valamint partjai, a vízbeszerzési területek, stb.) tartoznak.

HÉSZ melléklet**Régészeti lelőhelyek****Országos és helyi művi értékvédelem****Műemlékek:**

Petőfi u. 28.	– hrsz: 63.	Népi lakóház és pince (törzsszáma: M8718)
Petőfi u. 56.	– hrsz: 78.	Népi lakóház és gazdasági épület (törzsszáma: M8719)
Szabadság tér 6.	– hrsz: 173	Római katolikus volt ferences templom (törzsszáma: M4614)
Szabadság tér 6.	– hrsz: 173	Római katolikus plébánia és volt általános iskola, volt ferences kolostor, barokk 18. sz. közepe (törzsszáma: M4615)
Szabadság tér 6.	– hrsz: 173	Szentháromság-szobor, barokk 18. sz. alépitménye a 19. sz. végén készült (törzsszáma: M4616)

Helyi védelemre javasolt objektumok:

- Nagytoldi-pusztában lévő kúria
- Petőfi Sándor utca 46. szám alatti lakóház
- Petőfi Sándor utca 16. szám alatti lakóház
- Művelődési ház épülete
- Általános Iskola épülete
- Ady Endre utca 34. szám alatti lakóház
- Kálvária
- Szabadságharcos emlékmű

A régészeti lelőhelyek esetében, a lelőhelyek jellegéből adódóan a pontos lokalizálás és a kiterjedés általában nem határozható meg egyértelműen pusztán a felszíni jelenségek alapján. Az adattári és szakirodalmi adatok, valamint az időjárási és terepviszonyok által lehetséges mértékig elvégzett helyszíni beazonosítások alapján jelenleg az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak:

- R1: Belterület, római katolikus templom környéke – 173 hrsz
- R2: 255/1-2; 256/-2; 257-270; 30-53; 174; 175; 176-204 hrsz
- R3: 0145/1-4; 0151/4 hrsz
- R4: 0172/1-2,5,7-8,10-13; 0170/2; 0180/3 hrsz
- R5: 0189/2,5,6 hrsz
- R6: 0212/13,17; 0214/2-3 hrsz
- R7: 0180/2; 0183/3; 0184/11; 0216/2 hrsz
- R8: 0212/18; 0213; 0195/6 hrsz
- R9: 334-352 hrsz

Pontosan nem azonosítható lelőhelyek továbbá:

- Németsűrű puszta és környezete
- Nagytoldi puszta és környezete