

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112.Budapest, Dayka Gábor utca 94.
Tel/Fax.: 319-36-44

Tsz.: 54/2008.

Tervezők névsora
SZÁRLIGET
Hatályos Településrendezési Tervének
és
Helyi Építési Szabályzatának módosítása

Végdokumentáció

Településtervezési vezető tervező	Füredi Éva sk. TT1 01-3432/06
Településrendezés	Füredi Éva sk. TT1 01-3432/06
Tájrendezés, zöldfelületek és környezetalakítás	Auer Jolán sk. TT1 01-5003/06 TK/1 01-5003/12 Jaczenkó Judit sk. TT1-01-5156/07 TK/1 01-5156/12
Közlekedés	Rhorer Ádám sk. K1-1 01-3157

Budapest, 2009. szeptember hó

BAU-URB
Tervező és Tanácsadó Kft.
1112 Bp., Dayka Gábor u. 94.


Füredi Éva
ügyvezető

Tartalomjegyzék
SZÁRLIGET
Hatályos Településrendezési Tervének
és
Helyi Építési Szabályzatának módosítása

Végdokumentáció

Megbízás, előzmények

Szárliget hatályos Településrendezési Terveinek módosítása

1. KT. Határozat
2. Szárliget belterületi Településszerkezeti Tervének módosítása
(A Határozat 1.sz. melléklete)
3. Kötelező alátámasztó szakági munkarészek
4. Belterületi Szabályozási Tervének módosítása
5. Szárliget hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása

*Rajzi munkarészek**

T-1/mód Településszerkezeti Terv	M=1: 15 000
T-2/mód Településszerkezeti Terv (belterület)	M=1: 4 000
T-10/mód Szabályozási Terv (belterület)	M=1: 2 000

*A Véglegesített dokumentációhoz kicsinyített Tervrajzok mellékeltek

Melléklet: - a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek, társadalmi-, civil szervezetek és a helyi lakosság véleményei, valamint az állami főépítész záró véleménye

Budapest, 2009. szeptember hó

Megbízás, előzmények

Jelen tervezési munkát Szárliget község Képviselő-testületének megbízásából készítettük el.

A megbízás/szerződés értelmében a tervezési feladatot a Szárliget hatályos belterületi Településszerkezeti- és Szabályozási Tervének, valamint a Helyi Építési Szabályzatának módosítása jelentette.

A szerződés értelmében a módosítást a hatályos tervlapok közül a TSZT belterületi tervlapja (T-2) és a SZT belterületi tervlapja (T-10) jelentette.

A kötelező szakági munkarészek közül csak azok készültek el, melyek a módosítást érintették (OTÉK szerint 2.§.(6) bek. alapján).

A hatályos HÉSZ azon §-ai kerültek módosításra, amelyeket a módosítás érintett, azon §-ok pedig aktualizálásra kerültek, ahol időközben a magasabb rendű jogszabályok megváltoztak.

A módosítási javaslatok az önkormányzati **településfejlesztési döntés** (5/2008 (01.22.) számú KT. határozat) alapján az alábbiak voltak:

A fenti KT. határozat alapján a belterület terület-felhasználásának módosítása a Petőfi Sándor és Liliom utca környékén fog történni, az alábbi helyeken:

1. a 609. hrsz-ú területen: a terület a hatályos SZT alapján Z-1 övezeti besorolású, melynek tervezett hasznosítása kertvárosias lakóterület lesz
2. a 794/2 hrsz-ú szennyvízáttemelő területét -a korábbi közút területéből – közműterületként szükséges ábrázolni
3. a 794/1. hrsz-ú közút (Liliom u.) területéből kialakításra kerül a 795. hrsz-ú ingatlan övező – ténylegesen útként nem használt – terület, amely kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra
4. a 818. hrsz-ú területen: a terület a hatályos SZT szerint Gksz-2 besorolású, melynek tervezett hasznosítása kertvárosias lakóterület lesz.

Mivel az Étv.(1997.évi LXXVIII. tv.) és az OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm. rend.) 5.§-a alapján az **előzetes véleményezési eljárásba** be kell vonni, illetve **tájékoztatni kell** az OTÉK 3.sz. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveket a *rendezés alá vont területről, a rendezés általános céljáról és annak várható hatásáról*, ezért e célra állítottuk össze az ún. **Tájékoztatási anyagot**, mely tartalmazza a fenti módosítási igényeket.

A Tájékoztatási anyagot az államigazgatási szervek megkapták, amelyet az Étv. értelmében véleményeztek is.

Előzetes véleményükben a módosítandó területekkel kapcsolatosan az *Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség* nem támogatta az 1.sz. módosítást kérte az 1. és a 4. sz. módosítás esetére a vasúti közlekedésből származó zajterhelés vizsgálatát, valamint a határértékek teljesülésének számításokkal való igazolását.

A fenti és a többi beérkezett előzetes államigazgatási szervek véleményeit figyelembe véve került összeállításra az egyeztetési anyag, amely kiküldésre került azon államigazgatási szervek részére, amelyek a véleményezési eljárásban továbbra is részt kívántak venni, valamint a helyi társadalmi- és civil szervezetek és az állami főépítész részére.

Az Egyeztetési anyagra beérkezett államigazgatási szervek véleményeire megadtuk Tervezői válaszainkat (lásd.: Melléklet c. fejezetet), majd ezt követte az eltérő vélemények tisztázására

összehívott Egyeztető tárgyalás (az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvet lásd: Melléklet c. fejezetnél).

Az Egyeztető tárgyaláson az 1. sz. módosítás elvetésre került (lásd: Jegyzőkönyvet).

Ezt követte a Közzététel a helyben szokásos módon. A Közzététel alkalmával a 4.sz módosítással kapcsolatosan érkezett tulajdonosi észrevétel. A módosítással érintett 818. hrsz-ú terület tulajdonosa a területére vonatkozó, a környezetalakítási alátámasztó munkarészben javasolt zajvédelmi intézkedés (a lakóterület telekhatárán a kerítésnek zajvédő falként történő kialakítása) törlését kérte (lásd: Mellékletek). Tekintettel arra, hogy a rendelkezésre álló forgalmi adatok alapján, a vonatkozó szabványban meghatározott számítási módszert alkalmazva, számításaink eredményei azt bizonyították, hogy megfelelő zajvédelmi intézkedés nélkül a vonatkozó zajvédelmi követelmények a tervezett lakóterületen nem teljesíthetők, nem tudunk eltekinteni a javasolt zajvédelmi intézkedéstől. A terv alátámasztó munkarésze a határértékek teljesülését a kerítés zajvédő falként történő kialakításával javasolja biztosítani. Itt hívjuk fel azonban a figyelmet arra, hogy a határértékek teljesüléséhez szükséges zaj elleni védelmi intézkedés pontos módját épület elhelyezése esetén minden esetben az építési engedélyezési tervben kell meghatározni, melyet a 2008. január 1-jén hatályba lépett új jogszabály - 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet - ír elő (37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 5.sz. melléklet I.8.d) pontja).

A véleményezési eljárás befejeződése után -figyelembe véve- az észrevételeket került összeállításra a Véglegesített dokumentáció, melyre az állami főépítész megadta végső (záró) szakmai véleményét (lásd. Melléklet c. fejezetet).

Az állami főépítész végső (záró) szakmai véleményének megadása után került sor a jelen Végdokumentáció összeállítására, melybe a záró véleményben lévő javaslatok beépítésre kerültek. A módosított Településszerkezeti Terv Képviselő-testületi határozattal, a módosított Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező módosított Szabályozási Terv önkormányzati rendelettel kerül jóváhagyásra.

Szárliget hatályos Településrendezési Terveinek módosítása

Jóváhagyandó munkarészek

1. 70/2009 (08.18.) számú Képviselő-testületi határozat

Az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§-ának (3) bek. b) pontjára tekintettel a község kül- és belterületi Településszerkezeti Tervének módosítására vonatkozóan az alábbi döntést hozza:

- 1) Szárliget település igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a T-1/mód (M=1:15 000) és a belterületre vonatkozó T-2/mód. (M=1: 4000) jelű módosított Településszerkezeti Tervet és az 1.sz. melléklete szerinti leírást.
- 2) Úgy dönt, hogy a 794/2 hrsz-ú szennyvíz átemelő területe különleges terület lesz.
- 3) Úgy dönt, hogy a 794/1 hrsz-ú közút (Liliom utca) területéből kialakításra kerül a 795 hrsz-ú ingatlan övező – ténylegesen útként nem használt – területből kertvárosias lakóterület lesz.
- 4) Úgy dönt, hogy a 818 hrsz-ú terület kertvárosias lakóterület lesz.
- 5) Felkéri a polgármestert, hogy a módosított Településszerkezeti Terv alapján a módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosítását terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Mezei Ferenc polgármester

Szárliget, 2009. augusztus 18.

/:Mezei Ferenc:/
polgármester

/:Dr. Sisa András:/
jegyző

2. Szárliget Településszerkezeti Tervének módosítása (A Határozat 1.sz. melléklete)

Szárliget hatályos Településszerkezeti Tervének terület-felhasználása a véleményezési eljárás befejezését követően kismértékben változott a belterület déli részénél.

A módosítással érintett területek tervezett terület-felhasználása:

1. a 794/2 hrsz-ú szennyvízátemelő területe különleges terület (Közmű terület) lesz
2. a 794/1 hrsz-ú közút (Liliom utca) területéből kialakításra kerül a 795 hrsz-ú ingatlant övező – ténylegesen útként nem használt – területből kertvárosias lakóterület lesz
3. a 818 hrsz-ú terület kertvárosias lakóterület lesz.

A területi tervekkel való kapcsolat, összhang

A területi tervek [Országos Területrendezési Tervről (OTrT) és a Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terv] a település belterületét a hagyományosan vidéki települési térséghez^{1;2} a külterületét erdőgazdálkodási és ún. külterjes hasznosítású mezőgazdasági térséghez sorolja.

A területi tervek alapján megállapítható, hogy a módosításra kerülő területek beépítésre szánt területek, mellyel a módosított Településszerkezeti Terv összhangban áll.

Szárliget közúti kapcsolatainak fejlesztése

A hatályos Településszerkezeti Terv elfogadása óta (78/2005.(X.19.) számú KT. határozat) a közúti kapcsolatok fejlesztésében változás nem történt, ezért a hatályos Településszerkezeti Tervben foglaltak érvényesek továbbra is.

2.1. Beépítésre szánt területek

A tervmódosítás a kertvárosias lakóterület (Lke) és a különleges terület (K-Km) területi bővítését érinti, a 794/2, 795 és a 818 hrsz-ú ingatlanoknál. A hatályos Településszerkezeti Tervben a többi beépítésre szánt területekre, belterületre megfogalmazottak továbbra is érvényesek.

2.2 Beépítésre nem szánt területek

A hatályos Településszerkezeti Tervben a beépítésre nem szánt területekre megfogalmazottak továbbra is érvényesek.

¹ „Települési térség: országos rendezési tervben alkalmazott terület-felhasználási kategória, amelybe elsősorban települési területek tartoznak.”

² Hagyományos vidéki települési térség fogalma = megyei terület-rendezési tervben alkalmazott terület-felhasználási kategória, amelybe elsősorban a városi ranggal nem rendelkező települések, illetve a 15 fő/ha-nál kisebb belterületi lakószűrűségű települések települési területei tartoznak.
A területi tervek alapján a hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható.

3. Kötelező alátámasztó szakági munkarészek

[A megbízás (szerződés) szerint kötelező alátámasztó szakági munkarészek közül csak azok a munkarészek készültek el, amelyeket a módosítás érint (lásd: OTÉK 2.§. (6) bekezdését)]

3.1 Településszerkezet, belterület terület-felhasználása

3.1.1. Beépítésre szánt területek

A módosítás a belterületen a beépítésre szánt területeket –a 794/2, 795 és 818 hrsz-ú ingatlant- érinti. A 818 hrsz-ú ingatlan, valamint a 794/1 hrsz-ú közút (Liliom utca) területéből kialakításra kerül a 795 hrsz-ú ingatlant övező – ténylegesen útként nem használt – terület, melyek tervezett terület-felhasználása kertvárosias lakóterület lesz.

A 794/2 hrsz-ú szennyvízáttemelő területével (85m²) csökken a közút területe, mely különleges területbe lesz átsorolva.

3.1.2. Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt – közlekedési terület csökken a 794 hrsz-ú ingatlan egy részének különleges területi (szennyvízáttemelő), valamint kertvárosias lakóterületi átsorolása miatt, e közlekedési területrészt azonban ténylegesen útként már jelenleg sem használt.

3.2 Zöldfelület-fejlesztési javaslat

A tervezett módosítások (794/1 hrsz-ú ingatlan egy része, 818 hrsz-ú terület) lakóterület kialakítását célozzák. A lakóterületek zöldfelülete a hatályos HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelően alakítandó ki. E szerint a telkek területének legalább 50 %-án zöldfelületet kell létesíteni, melynek legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A többszintű növényzet ökológiai értéke jóval nagyobb az egyszintű növényzetéhez képest, így jobban pótolja az elveszett biológiailag aktív felületeket.

Az Étv. 8. §. 2) b) pontja előírása szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” Tekintettel arra, hogy a Településszerkezeti terv módosítás új beépítésre szánt területek (lakóterület, különleges terület) kialakítására is irányul, az így elvesztett biológiailag aktív terület pótlásáról az Étv. hivatkozott pontja értelmében gondoskodni kell. A 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint számított biológiai aktivitás érték változást az alábbi táblázat tartalmazza.

tervezett terület-használat	terület-nagyság (ha)	érték-mutató	biológiai aktivitás érték	jelenlegi besorolás	érték-mutató	biológiai aktivitás érték	érték-különbség
Lke hrsz: 818	1,141	3	3,423	Gksz	0,3	0,342	+3,081
Lke hrsz: 794/1	0,056	3	0,168	KÖu*	1	0,056	+0,112
K-KM hrsz: 794/2	0,0085	0,2	0,0017	KÖu*	1	0,0085	-0,0068
Összesen:			3,59			0,41	+3,18

*: fasor nélküli kiszolgáló közút

A táblázatból látható, hogy a tervezett módosítás következtében a biológiai aktivitás érték nem csökken, ami annak tulajdonítható, hogy a 818 hrsz-ú terület a lakóterületbe sorolással - korábbi gazdasági terület besorolása miatt - biológiai aktivitás szempontjából jóval kedvezőbb kategóriába kerül.

3.3. Tájrendezési javaslat, külterületi terület-felhasználás

A módosítás a tájhasználatot, külterületi terület-felhasználást nem érinti.

3.4. Környezetalakítási javaslat

A tervezett lakóterület (hrsz: 818) már belterületbe vont, még beépítetlen területen kap helyet. A környező lakóterületekhez hasonló kialakítású lesz, ahol létesítmények elhelyezése a hatályos HÉSZ-ben meghatározott és a vonatkozó jogszabályok szerinti környezeti feltételek betartásával történhet. Mivel a lakóterületen jelentősebb környezetterheléssel járó tevékenységek folytatására, létesítmények elhelyezésére nincs mód és a lakótelkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség megvalósítása, a terület beépítése jelentősebb negatív környezeti hatást nem okoz. A tervezési terület védett természeti értéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet nem érint, így a tervezett változtatás a természetes rendszerekre sincs negatív hatással.

Az új lakóterület (hrsz: 818) kialakítására a környezeti adottságok nem a legmegfelelőbbek, környezetminőségére a vasút közelsége hatással van, a területet magas vasúti zajterhelés éri.

Vonatkozó zajterhelési határértékek

A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendelet 3.sz. melléklete tartalmazza a közlekedéstől származó zajterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken, mely határértékeknek új tervezésű utak esetén, vagy megváltozott területfelhasználású területeken kell teljesülniük. A tervezett lakóterület a rendelet szerint az ún. „2. Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület” zajtól védendő területi kategóriába tartozik, amelyre vonatkozó határértékeket az 1. sz. táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat: Közlekedési környezeti zajterhelési határértékek (dB)

Zajtól védendő terület	kiszolgáló út		vasúti fővonal	
	nappal (6 ⁰⁰ -22 ⁰⁰)	éjjel (22 ⁰⁰ -6 ⁰⁰)	nappal (6 ⁰⁰ -22 ⁰⁰)	éjjel (22 ⁰⁰ -6 ⁰⁰)
Lke (818 hrsz)	55	45	65	55

Vasúti közlekedési zajterhelések, a zaj elleni védekezés tervezett módja

A tervezéssel érintett térséget a Budapest-Hegyeshalom vasúti fővonal környezeti hatásai érintik. A MÁV ZRt. Pályavasúti Üzletág Kontrolling Főosztály Elemzési Osztályától megkértük a jelenlegi és várható forgalmakat, melyeket a 2. sz. táblázat tartalmaz.

2. sz. táblázat: Várható vasúti forgalom jellemzői (j/nap)

MÉRTÉKADÓ FORGALOM NAPPAL (6⁰⁰-22⁰⁰)					
vonatfajta	darabszám		sebesség		hossz (m)
	ma	távlatban	ma	távlatban	
SZEMÉLYVONATOK					
Nemzetközi gyors	21	23	140	160	300
Belföldi IC	12	14	140	160	300
Gyors/Sebes	12	12	140	160	300
Helyi személy	42	46	140	160	300
Postavonat	0	0	0	0	0
Szem. tol.	0	0	0	0	0
Diesel/személy	0	0	0	0	0
TEHERVONATOK					
Nemzetközi gyors	28	-	100	100	460,5
Ro-La	6	-	100	100	435,5
Belföldi gyorstehervonat	8	-	100	100	445
Elegyrendező	2	-	80	80	396,5
Mozdonymenet	-	-	-	-	-
Tolatasi mozgás	-	-	-	-	-
MÉRTÉKADÓ FORGALOM ÉJJEL (22⁰⁰-6⁰⁰)					
vonatfajta	darabszám		sebesség		hossz (m)
	ma	távlatban	ma	távlatban	
SZEMÉLYVONATOK					
Nemzetközi gyors	1	1	140	160	300
Belföldi IC	0	0	140	160	300
Gyors/Sebes	2	2	140	160	300
Helyi személy	21	21	140	160	300
Postavonat	0	0	0	0	0
Szem. tol.	-	-	-	-	0
Diesel/személy	0	0	0	0	0
TEHERVONATOK					
Nemzetközi gyors	36	-	100	100	455,8
Ro-La	2	-	100	100	425,6
Belföldi gyorstehervonat	3	-	100	100	430
Elegyrendező	2	-	80	80	355,4
Mozdonymenet	-	-	-	-	-
Tolatasi mozgás	-	-	-	-	-

A MÁV ZRt. pontos adatot a távlati teherforgalomra vonatkozóan nem tudott szolgáltatni, így a távlati környezeti zajszinteket is a jelenlegi teherforgalommal számoltuk. A jelenlegi és a távlatban várható vasúti közlekedési zajszinteket az MSZ 07-2904-1990 sz. „Vasúti közlekedési zaj számítása” c. szabvány szerint számításokkal határoztuk meg. Számításaink eredményét a 3. sz. táblázat tartalmazza.

3. sz. táblázat: Vasúti közlekedéstől származó környezeti zajszintek (dB)*

zajtól védendő területek	nappal (6 ⁰⁰ -22 ⁰⁰)		éjjel (22 ⁰⁰ -6 ⁰⁰)	
	L _{Aeq(25)}	L _{Aeq(d,h)}	L _{Aeq(25)}	L _{Aeq(d,h)}
JELENLEG				
kertvárosias lakóterület (hrsz: 818)	68,5	67,5/66,5	68,5	67,5/66,5
TÁVLATBAN				
kertvárosias lakóterület (hrsz: 818)	70	69/68	69	68/67

L_{Aeq(25)} : egyenértékű A-hangnyomásszint a szélső vágány szélétől 25m-re

L_{Aeq(d,h)} : egyenértékű A-hangnyomásszint a telekhatár mentén/az építési hely szélénél

A táblázatból látható, hogy a számított vasúti közlekedéstől származó környezeti zajszintek – főként éjjeli időszakban – jelentős mértékben meghaladják a jogszabályban meghatározott, megváltozott területfelhasználás esetén betartandó zajterhelési határértékeket.

A vasúti közlekedésből adódóan a területen az építési hely szélénél nappali időszakban (6⁰⁰-22⁰⁰) jelenleg 1,5 dB, távlatban 3 dB, éjjeli időszakban (22⁰⁰-6⁰⁰) jelenleg 11,5 dB, távlatban 12 dB határérték túllépés várható.

A számítás eredményei azt bizonyítják, hogy megfelelő zajvédelmi intézkedés nélkül a vonatkozó követelmények nem teljesíthetők. Az elhelyezésre kerülő lakóépületek zaj elleni védelmének biztosítása érdekében ezért a vasútterület felé eső kerítések zajvédő falként történő kialakítását javasoljuk. Az MSZ 07-2904-1990 sz. „Vasúti közlekedési zaj számítása” c. szabvány szerint számolva 2,0 m magas zajvédő fal építése esetén az építési hely szélénél 13 dB mértékű csökkenés érhető el [(Ka) s,j = 13dB], így a vonatkozó zajterhelési határértékek betartása biztosítható. Zajvédelmi és településképi szempontok miatt a zajvédő falat, illetve kerítést egységesen, egy ütemben javasoljuk megépíteni.

A vonatkozó zajterhelési határértékek betartását a beépítés feltételeként kell meghatározni. A terület beépítése, illetve létesítmények elhelyezése esetén pontosítandó a zajterhelési határértékek teljesülésének, illetve a zaj elleni védelmi intézkedés módja (alkalmazásra kerülő zajvédő létesítmény típusa, méretei stb.), melyet – a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 5. sz. melléklete 8.d) pontjában foglaltaknak megfelelően - az építési engedélyezési tervdokumentáció műleírásában kell részletesen meghatározni.

Egyéb korlátozó tényező, környezeti adottság a módosítással érintett területek beépítését nem korlátozza.

3.5. Közlekedési javaslat

A módosítással érintett a 818 hrsz-ú ingatlan tömbfeltárása zsákutcával javasolt.

Közlekedésfejlesztési szempontból a hatályos Településszerkezeti Terv további kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

3.6. Közművesítési javaslat

A módosítással érintett területek a meglévő közműhálózatról kiszolgálhatók. A hatályos Településszerkezeti Tervhez készült közművesítési javaslat további kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

3.7. Hírközlési javaslat

A hatályos Településszerkezeti Tervhez készült hírközlési javaslat kiegészítést nem igényel, az abban foglaltak a meghatározók.

3.8. Örökségvédelmi hatástanulmány

A hatályos Településszerkezeti Terv a település teljes közigazgatási területével foglalkozott, amely részletes örökségvédelmi hatástanulmányt tartalmazott.

A módosítással érintett területen épített és régészeti örökség nem található, a módosítással érintett területek településszerkezet alakulására nincsenek negatív hatással.

A hatályos Településszerkezeti Tervbe megfogalmazottak továbbra is érvényesek.

4. Szabályozási Terv módosítása

A megbízás (szerződés) értelmében a település hatályos belterületi Szabályozási Tervlapja³ (T-10) az 5/2008.(I.22.) számú KT határozatban foglaltak szerint az alábbiakban került módosításra:

- a) A 794/2 hrsz-ú szennyvízátemelő területe (a közút területéből 85m²) K-Km építési övezetbe kerül átsorolásra.
- b) A 794/1 hrsz-ú közút (Liliom utca) területéből 560m² terület Lke-2 építési övezetbe kerül átsorolásra.
- c) A 818 hrsz-ú terület építési övezeti besorolása Gksz-2 építési övezetről Lke-2 építési övezetbe kerül átsorolásra.

³ A Szabályozási Terv alaptérképét a hatályos Szabályozási terv képezte (amely a földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával készült).

5. Szárliget hatályos Helyi Építési Szabályzatának módosítása⁴

SZÁRLIGET KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 13/2009. (09.01.) számú
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló
17/2005. (XI.01.) számú ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL
(Egységes szerkezetben)

A 17/2005.(XI.01.) számú Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) preambulum szövegrésze a következőképpen módosul:

„Szárliget község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre való figyelemmel és végrehajtására vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település T-10/mód jelű szabályozási tervet (M=1:2 000), valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli és a következők szerint módosítja.”

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§ Jelen rendelet és a helyi építési szabályzat hatálya Szárliget község közigazgatási területére terjed ki.

2.§ *(1) Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait, az e rendeletben foglalt, szigorúbb előírásokkal/szabályokkal együtt, továbbá a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező 1:10 000-es méretarányú T-11 számú külterületi Szabályozási Terv, valamint az e rendelet mellékletét képező 1:2 000-es méretarányú T-10/mód számú belterületi Szabályozási terv tervlapjának (továbbiakban: tervlap) együttes figyelembevételével kell alkalmazni.*

(2) A szabályozási terv kötelező elemeinek módosítására vonatkozóan az Étv.-ben és az OTÉK-ban foglaltak az irányadóak.

3.§ *Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen építési engedély azon építési telekre adható ki, ahol az építési övezet szerinti építési feltételek rendelkezésre állnak az országos érvényű jogszabályok⁵ alapján.*

⁴ A jobb érthetőség miatt a HÉSZ módosítás egységes szerkezetben készült el. A vastag dőlt betűs részek a kiegészítések illetve a módosítások. Azon §-ok ahol időközben a magasabb rendű jogszabályok megváltoztak aktualizálásra kerültek.

⁵ 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról

Értelmező rendelkezések

4. § E rendelet értelmében

- a) *Kötelező szabályozási elemek*: a belterület határa, tervezett szabályozási vonalak, építési övezetek, övezetek határa, övezetek jelei, *az építési övezetekre vonatkozó előírások*: a kialakítható legkisebb telekterület, beépítési mód, a beépítettség legnagyobb mértéke, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság, továbbá a védő- és védett területek, az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények.
- b) *Zöldfelülettel fedett terület*: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

5.§ (1) Az 1. §-ban meghatározott közigazgatási terület belterületből és külterületből, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekből áll. Az 1.§-ban meghatározott teljes közigazgatási területen bányaterület nem alakítható ki, valamint semmiféle bányászati tevékenység nem folytatható.

(2) A **belterület beépítésre szánt** területe az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

- a) Lakóterület
- b) Vegyes terület
- c) Gazdasági terület
- d) Különleges terület

(3) A **belterület beépítésre nem szánt** területe az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik:

- a) Közlekedési- és közműterület
- b) Zöldterület

(4) A **külterület beépítésre nem szánt** területei az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódnak:

- a) Közlekedési- és közműterület
- b) Erdőterület
- c) Mezőgazdasági terület
- d) Vízgazdálkodási terület

6.§ A terület-felhasználási egységek, építési övezetek és övezetek (a továbbiakban a besorolási övezetek) jeleit, határvonalait a szabályozási tervlapok ábrázolják.

A **belterület** terület-felhasználási egységeinek építési övezetei és övezetei

7.§ (1) Az 5.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti terület-felhasználási egységek (Lakóterület) építési övezete

- Kertvárosias lakóterület (a továbbiakban Lke)

- (2) Az 5.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Vegyes terület) építési övezete
- Településközpont vegyes terület (a továbbiakban Vt)
 - Központ vegyes terület (a továbbiakban Vk)
- (3) Az 5.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Gazdasági terület) építési övezete
- Kereskedelmi, szolgáltató terület (a továbbiakban Gksz)
 - Ipari terület (a továbbiakban Gip)
- (4) Az 5.§ (2) bekezdés e) pontja szerinti terület-felhasználási egység (Különleges terület) építési övezetei az alábbiak
- Temető területe (a továbbiakban K-T)
 - Kegyeleti park területe (a továbbiakban K-Ke)
 - Nagyterjedésű sportterület (a továbbiakban K-SP)
 - Közművek üzemi területe (a továbbiakban K-KM)
- (5) Az 5.§ (3) bekezdése szerinti terület-felhasználási egységek besorolási övezetei az alábbiak
- a) Közlekedési- és közműterület esetén
 - közúti közlekedési terület (a továbbiakban KÖÚ)
 - kötöttpályás közlekedési terület (a továbbiakban KÖk)
 - b) Zöldterület esetén
 - közpark (a továbbiakban Z-1)
 - védelmi rendeltetésű zöldterület (a továbbiakban Z-2)

A külterület terület-felhasználási egységeinek övezetei, építési övezetei

- 8.§** (1) Az 5.§ (4) bekezdés szerinti terület-felhasználási egységek besorolási övezetei az alábbiak
- a) Közlekedési- és közműterület esetén
 - közúti közlekedési terület (a továbbiakban KÖÚ)
 - kötöttpályás közlekedési terület (a továbbiakban KÖk)
 - b) Erdőterület esetén
 - Védett erdőterület (a továbbiakban Ev-1)
 - Védő erdőterület (a továbbiakban Ev-2)
 - c) Mezőgazdasági rendeltetésű terület esetén
 - Általános mezőgazdasági terület (a továbbiakban Má)
 - d) Vízgazdálkodási terület esetén
 - Vízfolyás, közcélú nyílt csatorna (a továbbiakban V)

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

9.§ (1) Az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge 30°-45° **lehet**. Tetőtér-beépítés megengedett. A héjazat anyaga: égetett agyagcserép illetve ahhoz formában alkalmazkodó egyéb anyagú lehet, **fém és hullámpala fedés nem engedélyezhető**. A héjazat színe: a föld színei lehetnek.

- (2) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet.
- (3) A lakótelkeken az építési hely határvonalain belül legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el, 1500 m² feletti lakótelken max. 4 lakásos társasház építhető.
- (4) A telkeken az építési hely határain belül lakóépület mellett **állattartó épület, garázs** építhető, az építménymagassága max. 3,5 m lehet.
- (5) Az állattartás céljára szolgáló **állattartó épületek** kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el külön épületben az utcai telekhatártól minimum 20 méterre - az önkormányzat állattartási rendeletét is figyelembe véve, az önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott védőtávolságok kötelező betartásával - továbbá az állattartó épület a lakóépülettől 10,0 m-re lehet.
- (6) A település lakóterületein üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- (7) A lakótelkeken **kerítés** az országos érvényű jogszabályok⁶ alapján építhető, amely az alábbiakkal egészül ki:
- Amennyiben a lakótelkeken a homlokvonali kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége ill. áttörése maximum 50% lehet.
 - Tömör kerítés építése az Ady Endre utca, Petőfi Sándor utca, István utca, Ország út és az Erdősor utcákban engedélyezhető.
 - A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,0 m lehet.
- (8) Az új lakóterület-fejlesztési területek beépítésének előfeltétele a terület **teljes közművesítettsége**⁷.
- (9) A lakóterületeken nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

Lakóterületek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

- 10.§** (1) Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (3) Növények telepítésekor az ingatlanok határától a következő kötelező ültetési távolságok tartandók be:
- a) szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,0m
 - b) 3m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetén 2,0m
 - c) 3m-nél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 3m

Lakóterületek építési övezetei

- 11. §** (1) **Kertvárosias lakóterületre (Lke)** vonatkozó szabályok: A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

⁶ OTÉK 44.§-a

⁷ OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	építményének legnagyobb építmény-magassága (H) m
Lke-1	O*	900	30	50	5,0
Lke-2	O*	600	30	50	5,0
Lke-3	O*	700	30	50	5,0
Lke-4	SZ*	500	30	50	5,0

O* = oldalhatáron álló

SZ* = szabadonálló

K* = kialakult

(2) Az építési övezetekben kialakítható minimális telekszélesség⁸: új beépítésnél 18,0m (kialakult beszorult foghíj telkek esetében ennél kisebb mérték is elfogadható, a beépítésnél az építmények közötti - országos érvényű előírások alapján meghatározott – kötelező legkisebb távolságok betartásának figyelembevételével).

(3) Az Lke-4 építési övezetben azokon a telkeken, ahol a kis telek nem volna beépíthető új épülettel, az alábbiak szerint kell eljárni:

- a) A tárgyi telek csak akkor válik beépíthetővé, ha valamelyik szomszéd telekkel összevonásra kerül. Ebben az esetben az újonnan létrejött építési telkeken az övezetre vonatkozó szabályok betartásával új épület kialakítható.
- b) Ha az így kialakított új telek területe még mindig nem éri el az övezetben meghatározott rá vonatkozó telekméret minimumot, akkor a telek beépítettsége csak 25% lehet.

(4) Az építési övezetekben az **építési hely határvonalainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: kialakult állapot szerint, vagy 5,0m, az új fejlesztési területeknél 8,0m

Hátsókert: 6,0m

Oldalkert: az országos érvényű jogszabályok⁹ előírásai szerint alakítható ki

Foghíjbeépítésnél vagy átépítésnél csak e rendeletben meghatározott beépítési arány engedélyezhető.

(5) Jelen helyi építési előírások mellett az országos érvényű jogszabályok¹⁰ előírásait is kötelező figyelembe venni.

Vegyes terület

12. § (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület lehet:

- településközpont vegyes terület (Vt)
- központi vegyes terület (Vk)

(3) A vegyes területek építési övezeteinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

⁸ Telekszélesség alatt az utcai homlokvonal értendő

⁹ OTÉK 36.§ (2) bekezdés

¹⁰ OTÉK 35-37 §.

A vegyes terület zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

- 13.§** (1) Az egyes telkek területének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (3) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- (4) A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása. A gyepráccsal borított terület a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál 50%-kal vehető figyelembe. Egyéb gyephézagos burkolattal ellátott felület – pl. gyephézagos betonburkolat – a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- (5) Új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális otthon, templom) kialakítása, ill. meglévő közintézmény átalakítása esetén az engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan **kertépítészeti tervet** kell tartalmaznia. A Kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

Településközpont vegyes terület

- 14.§** (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen a létesítményekhez az országos érvényű jogszabályok¹¹ által előírt szükséges **parkoló-mennyiséget** telken belül kötelező kialakítani.
- (3) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) **A településközpont vegyes területre (Vt) vonatkozó szabályok:**

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
Vt-1	SZ/O*	K	50	35	6,0
Vt-2	O	400	50	35	6,0

SZ/O* = szabadon vagy oldalhatáron álló

SZ*= szabadon álló

K*= kialakult

- (5) Az építési övezetben üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető.
- (6) A településközpont vegyes területen (Vt) a haszonállattartás építményei nem létesíthetők, állattartás nem engedélyezhető.
- Részletes szabályait a helyi állattartásról szóló rendelet tartalmazza.

¹¹ OTÉK 42.§-a

(7) Az építési övezetben az **építési hely határainak** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: meglévő beépítésnél kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 8,0 m (ha szükséges az előkert közhasználatú területként is kialakítható)

Oldalkert: szabadon álló beépítés esetén: $H/2$ m,

oldalhatáron álló beépítés esetén: amelyik oldalon az épület áll a telekhatár, ellenkező oldalon az országos érvényű jogszabályban¹² foglaltak szerint kell eljárni

Hátsókert: 6,0 m

(8) Jelen helyi építési szabályok mellett az országos érvényű jogszabályok¹³ előírásait is kötelező figyelembe venni.

(9) A meglévő településközpont területeken, amennyiben az épületek átépülnek, az új épületek közterület felőli építési vonalának a régi épület építési vonala tekintendő.

(10) Az építési övezetekben az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge 30° - 45° , a szomszédos beépítéshez igazodva.

(11) **Kerítés** az országos érvényű jogszabályok¹⁴ alapján építhető. Az előkerteket településképi, környezetesztétikai okok miatt közhasználatú területként is ki lehet alakítani.

– Amennyiben a telkeken homlokvonalai kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége ill. áttörése maximum 50% lehet.

– A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,0 m lehet.

(12) Az új központi vegyes-területek telekalakítási terv alapján építhetők be, a területek beépítésének előfeltétele a **teljes közművesítettség**¹⁵.

Központi vegyes terület

15.§ (1) A központi vegyes terület regionális, megyei, országos szerepkörű intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az országos érvényű jogszabályban¹⁶ foglalt létesítmények helyezhetők el, melyek az alábbiak:

- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény

(3) A központi vegyes területen a létesítményekhez az országos érvényű jogszabályban¹⁷ előírt szükséges **parkoló-mennyiséget** telken belül kötelező kialakítani.

(4) A központi vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A központi vegyes területen kialakult és kialakítható építési telkek beépítési módját, legkisebb területét, legnagyobb beépítettségét, a zöldfelület legkisebb mértékét az építmények legkisebb – legnagyobb építménymagasságát, beépíthetőségét a következő táblázat figyelembevételével kell meghatározni.

¹² OTÉK 36.§ (2) bekezdés

¹³ OTÉK 35-37.§-ai

¹⁴ OTÉK 44. §

¹⁵ OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

¹⁶ OTÉK 17.§. (2) bekezdés 1-5. pont

¹⁷ OTÉK 42.§

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
Vk	SZ*	500	50	35	6,0

SZ*=szabadon álló

(6) A központi vegyes területen az épületek átépítésekor építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

- a) az előkert mélysége: a kialakult állapot vagy 8 méter
- b) az oldalkert szélesség: H/2 méter
- c) hátsókeret mélysége: 6 méter

(7) A központi vegyes területen az építési hely határain belül egy épület építhető.

(8) Az építési övezetekben az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge 30⁰-45⁰, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(9) **Kerítés** az országos érvényű jogszabályok¹⁸ alapján építhető. Az előkerteket településképi, környezetesztétikai okok miatt közhasználatú területként is ki lehet alakítani.

– Amennyiben a telkeken homlokvonali kerítés épül, a telkek határvonalain áttört kerítés építhető. A kerítés fedettsége ill. áttörése maximum 50% lehet.

– A kerítések magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,0 m lehet.

(10) Az új településközpont vegyes-területek telekalakítási terv alapján építhetők be, a területek beépítésének előfeltétele a **teljes közművesítettség**¹⁹.

(11) Jelen előírások mellett az országos érvényű jogszabályokat²⁰ is kötelező figyelembe venni.

Gazdasági terület

Gazdasági területre vonatkozó általános előírások

16.§ (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

- a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- b) ipari terület (Gip)

(3) Az 1. § szerint meghatározott közigazgatási területen kizárólag környezetkímélő kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(4) A telkeket **kerítéssel** kell körülvenni. Kerítés az országos érvényű jogszabályok²¹ alapján építhető. Az előkerteket településképi, környezetesztétikai okok miatt közhasználatú területként is ki lehet alakítani. Az oldalkerítések - épített (zárt), dróthálós, vagy élősvény kerítés lehet - magassága a rendezett járdaszinttől max. 2,2m lehet.

(5) Az épületek magas tetős kivitelezése esetén a tető hajlásszöge 10⁰ - 35⁰ között lehet.

¹⁸ OTÉK 44. §

¹⁹ OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pont

²⁰ OTÉK 35-37. §

²¹ OTÉK 44.§

A gazdasági területek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

- 17.§** (1) Az egyes telkek területének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
- (3) A gazdasági építési övezetekben az építési telkeken belül a telekhatárok mentén összefüggő, többszintes, őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényállományú védő zöldsávot kell telepíteni, melynek legkisebb szélessége 5m. Ennek a kötelezően beültetendő védő zöldsáv területének legfeljebb a fele számítandó be a telken kialakítandó zöldfelületbe.
- A védő zöld sávot az oldal és a hátsókertben háromszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval), az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) kell kialakítani. A Gksz-1 kialakult gazdasági övezetben a beépítési adottságokból (oldalhatáron álló beépítés) adódó lehetőségekhez mérten az oldal- és a hátsókertben legalább 1 soros fasor alatta cserjesávval, az előkertben legalább cserjesáv létesítendő.
- (4) Telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- (5) A parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.
- (6) A növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.
- (7) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként **kertépítészeti tervet** kell készíteni. A Kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- 18.§** (1) **Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) építési övezet:** Ebbe az építési övezetbe a meglévő és a tervezett kereskedelmi és szolgáltató területek tartoznak, ahol raktározás, árusítás, környezetkímélő tevékenység folytatható.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
Gksz-1	SZ*	K	35	40	6,0
Gksz-2	SZ*	1500	35	40	6,0

SZ*= szabadon álló

A kialakítható legkisebb telekszélesség:

Gksz-1 építési övezetben: kialakult

Gksz-2 építési övezetben: 50,0m

- (2) A Gksz-1 építési övezetben az **építési hely** kialakult állapot szerint (az épület átépítésekor az új épületek építési vonala a régi épület építési vonala legyen).

(3) A Gksz-2 építési övezetben az **építési hely határvonalának** meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

Előkert: 10,0m

Oldalkert: 10,0m

Hátsókert: 10,0m

Az építési hely határain belül egy épület építhető.

(4) Az új gazdasági-fejlesztési területek beépítésének előfeltétele a terület **teljes közművesítettsége**²²

Ipari terület (Gip)

19.§ Ipari gazdasági (Gip) övezet: Ebbe az építési övezetbe a meglévő, megmaradó iparterület területe tartozik, mely jellege következtében helyben maradhat.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
Gip	SZ*	K*	35	40	6,0

SZ* = szabadon álló

K*=kialakult

Az **építési hely:** a kialakult állapot szerint (az épületek átépítésekor az új épületek közterület felőli építési vonalának a régi épületek építési vonala tekintendő, ebben az esetben a beépítési arány e rendeletben meghatározottak szerint engedélyezhető).

Különleges terület

20. § (1)A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

- K-T: temető területe
- K-Ke: kegyeleti park
- K-SP: nagyterjedésű sportterület
- K-KM: közműterület

(2) A területekre vonatkozó helyi építési szabályok:

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (H) m
K-T	SZ*	K*	10	40	5,5
K-SP	SZ*	K*	10	40	5,5
K-KM	SZ*	K*	10	40	5,5

SZ* = szabadon álló

K*= kialakult

²² OTÉK 8.§. (2) bekezdés a) pont

(3) Az épület, vagy épületegyüttes magas-tetős kivitelű lehet. Jelen előírások mellett az országos érvényű jogszabályok²³ is érvényesek.

(4) A létesítményekhez szükséges várakozó helyeket telken belül kötelező kialakítani az országos érvényű jogszabályok²⁴ alapján.

Temető területe (K-T)

21. § (1) A temető területén ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

(2) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényzav (fasor alatta cserjesávval) telepítendő.

b) a temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa rossz egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

c) a temető területén 150 m²-ként legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

Kegyeleti park (K-Ke)

22. § A korábbi temető területet (hrsz:32) kegyeleti parkként kell kialakítani.

Nagykiterjedésű sportterület (K-SP)

23. § (1) A nagykiterjedésű sportterület a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.

(2) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) sportépítmények: sportpályák, sportcsarnok, uszoda stb

b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.

c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.

d) a terület fenntartásához szükséges épület,

e) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.

(3) Az övezetben az építési hely határvonalai:

a) építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 10 m-re,

b) építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 10 m-re,

c) építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 20 m-re

húzódik.

(4) Az övezetben a kerítés kizárólag fából, vagy drótfonatból készülő, lábazat nélküli, áttört kialakítású lehet, tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

(5) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.

²³ OTÉK 35-37 §-ai

²⁴ OTÉK 42. §

- c) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
- d) növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

Közműterület (K-KM)

24.§ E területbe (K-KM) a gázfogadó, a vízmű területek és a szennyvízátemelő területe (794/2 hrsz.) tartoznak.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek (KÖu, KÖk)

25. § (1) Közlekedési- és közművek elhelyezésére szolgáló közlekedési területen

a) A szabályozási tervben a közlekedési létesítmények számára meghatározott területsávban (Köu) semmilyen létesítményt nem szabad elhelyezni. A kötöttpályás (Kök) Vasút-területén az országos érvényű jogszabályban²⁵ foglaltak szerint kell eljárni.

b) A közlekedési létesítmények számára fenntartott területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - csak a területsáv fejlesztésének várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait mérlegelve **az útkezelői hozzájárulás alapján**, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.

(2) A közlekedési területek számára szükséges területbiztosítás **belterületen** a szabályozási terv szerint a következő:

-Petőfi Sándor. u. (8113 sz.)

Gyűjőutak

-István u.

-Baross Gábor u.

Szabályozási szélesség:

16-18 m

16m

16-18m

(3) Az út mintakeresztszelvények elemei közül a forgalmi sávok száma és szélesség, valamint az elemek egymáshoz viszonyított elrendezése kötelező jellegű, a további méretek irányadó jellegűek.

(4) A tervezett beépítéseknél az országos érvényű jogszabályok²⁶ szerinti parkolási igények telken belül elégítendőek ki.

(5) A 8101 jelű és az 8113 jelű országos mellékutak külterületi szakaszán, az utak tengelyvonalától 50-50m védőtávolság biztosítandó. Ezen védőtávolságon belül épületek, építmények a közúti kezelőjének hozzájárulásával helyezhetők el. A védőtávolságon belül szervizút (szabályozási szélessége 10,0m), parkoló eseti előírások szerint létesíthető. Az úttengelytől a beépítés vonala 30-30 m-re, kerítés 20-20 m-re helyezhető el.

Ezen építményekre, ill. létesítményekre a közúti érdekek érvényre juttatása céljából a K-E MKF szakhatósági hozzájárulását is meg kell kérni.

²⁵ OTÉK 26. § (3)

²⁶ OTÉK 42. §

- (6) A közutakat érintő munkavégzés, illetve amennyiben az útépités engedély köteles, építés engedélyező hatóság a K-EM Közlekedési Felügyelet.
- (7) A tervezett közművezetékek építésekor, mely közutat érint a K-E M. Állami Közútkezelői KHT-tól közútkezelői hozzájárulást be kell szerezni.
- (8) A létesítési, illetve építési engedély köteles közművezetékek - melyek közutat érintenek - esetében a területileg illetékes I. fokú hatóság szakhatósági állásfoglalását is be kell szerezni.
- (9) A külterületi dűlőutak 12-16 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.
- (10) Országos közút területén, a közút felett, valamint külterületen védőtávolságon belül az országos közút mellett tilos reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni.
- (11) A vasút védőtávolsága 50-50 méter.

Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló közterület

26.§

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületeken, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Országos közút területén közműlétesítmény az országos közút területén kívül, annak árkán túl tervezhető. Ettől eltérő esetekben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az országos érvényű jogszabályok (OTÉK) előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat kell figyelembe venni. Szárliget a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából az országos érvényű jogszabály²⁷ szerint fokozottan, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület.
- (3) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemelő hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (4) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földön.
- (6) Épületek építésére engedély csak az építési övezeti szabályoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (7) A településen minden meglévő és újonnan épült létesítményt, épületet csatlakoztatni kell a közcsatorna-hálózatra, építési engedély csak az építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható. Közcsatornába kizárólag az országos érvényű jogszabály²⁸ előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető. Amennyiben ez nem teljesülne, a csatornába való csatlakozás előtt előkezelőt kell létesíteni a telephelyen.

²⁷ 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

²⁸ 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

- (8) Az 1. §-ban meghatározott közigazgatási területen közmű építési tevékenységet folytatni a felszíni vízrendezés és a teljes közműhálózat kiépítése után szabad.
- (9) A felszíni vizek telken belüli szikkasztását, a parkolók felületéről lekerülő vizek megfelelő tisztítását (hordalékfogás, olajfogás) a megfelelően méretezett és kiépített műtárgyakkal kell megvalósítani.
- (10) Az ingatlanról közterületre felszíni vizet vezetni nem szabad.
- (11) A település teljes közigazgatási területére el kell készíttetni az egységes csapadékvíz elvezetésének tervét.
- (12) Az oltóvíz ellátást az országos érvényű jogszabály²⁹ előírásainak figyelembe vételével kell kialakítani.
- (13) A tervezési területen a meglévő és tervezett közművek (hálózatok és műtárgyak):
- vízellátás,
 - szennyvíz-elvezetés,
 - csapadékvíz elvezetés,
 - villamosenergia ellátás,
 - vezetékes gázellátás,
 - távközlés
- számára a helyigényt az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (14) A távközlés vezetékeit földkábelben kötelező kialakítani.
- (15) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (16) Táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának a feltétele, hogy előzetesen
- a) településképi és sziluett-vizsgálat készüljön,
 - b) az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Zöldterület

- 27. §** (1) Zöldterület a Szabályozási terven „Z” szabályozási jellel jelölt, állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) A zöldterületek funkciójuk, kialakításuk, valamint az elhelyezhető létesítmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Z-1: közpark, közkert
 - b) Z-2: védelmi rendeltetésű zöldterület
- (3) A Z-1 övezetben:
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
 - b) köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
 - c) kerti építmények (pl. pergola)
- helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A Z-1 övezetben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

²⁹ 9/2008. (II.22.) ÖTM rendelet

(5) A Z-2 övezetben a belterületen lévő, vasúti pályát szegélyező zöldterület tartozik. A közlekedésből eredő zajártalom csökkentésére több szintben záródó védelmi rendeltetésű területben építmények nem helyezhetők el.

(6) Új zöldterületek kialakítása, meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet. A Kertépítészeti tervnek legalább favédelmi tervet, kertrendezési tervet (léptéke M1:200) növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

(7) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:

a) meglévő fát, illetve növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, az országos érvényű jogszabályok³⁰ előírásainak betartásával lehet.

b) az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig, **az önkormányzat által meghatározott módon kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.**

Erdőterület

28.§ (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekbe sorolhatók:

a) Ev-1: védett erdő,

b) Ev-2: védő erdő.

(2) A védett erdőterület övezetbe (Ev-1) a Natura 2000 területként, ill. helyi természetvédelmi területként nyilvántartott erdőterületek tartoznak.

(3) A védett erdőterület övezetben található erdőterületeken a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó, az erdőgazdálkodás során természetközeli, környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók, ill. a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatható. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

(4) A védő erdőterületeken (Ev-2) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

(5) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.

(6) Erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendők.

(7) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

³⁰ 21/1970. (VI.21.) Korm. rendelet

Mezőgazdasági rendeltetésű terület

29.§ (1) A Szabályozási terven jelölt mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint ún. általános mezőgazdasági területek.

(2) Az általános mezőgazdasági övezetben (Má) kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 30m.

(3) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezet jele	épület típus	legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	a beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb építmény-magasság (m)
Má	G*	20 ha	50	SZ*	0,5	5,5*

G*: gazdasági épület: a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei

SZ*: szabadon álló

*: építési hatósági engedély alapján *a megengedett építménymagasságnál* magasabb építmények elhelyezhetők

(4) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei helyezhetők el. Lakóépületek a mezőgazdasági területeken nem alakíthatók ki.

(5) Az övezetben legalább 1 ha nagyságú birtokközpont is kialakítható, amennyiben a birtoktest nagysága a 20 ha-t eléri. A birtoktest kialakításába kizárólag egymással határos telkek vonhatók be. (A birtoktestbe tartozó egymással határos telkek között - mint birtoktestbe nem tartozó terület - legfeljebb utak, vízfolyások, árkok helyezkedhetnek el.) Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható, ha a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 15%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont telkének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(7) A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényzóna (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.

(8) A birtokközpont területén a növénytelepítést a birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélyhez csatolandó kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani. A Kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M1: 200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.

(9) Az övezetben az építési hely határvonalai:

- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 20 m-re,
- építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
- építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.

(10) A vízfolyások mentén 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyepterület művelésű területhasználat megőrizendő.

(11) Az övezet Natura 2000 területként nyilvántartott részén és a vízfolyások 50 m-es környezetében a kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(12) Az övezetben elhelyezhető épületek kizárólag 30°-45° tető hajlásszögű magastetővel létesíthetők.

(13) A 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.

(14) Az épületek maximális szélessége 12 m lehet.

(15) Az övezetben a kerítés kizárólag fából, vagy drótfonatból készülő, lábazat nélküli, áttört kialakítású lehet, tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

(16) Állatok tartása a vonatkozó jogszabályokban, valamint az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

Vízgazdálkodási terület

30.§ Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások és közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartoznak.

- (1) A vízfolyások parti sávja a partéltől számítva 6-6 m, a közcélú nyílt csatornák parti sávja 3-3 m.
- (2) A vízgazdálkodási övezetekben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő létesítmények helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (3) A parti sávot a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni. A parti sávban kizárólag gyep, vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (4) A felszíni vizek mentén környezet- és természetvédelmi szempontból a természetközeli ligetes fás társulások, nádasok, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell
- (5) A partrendezési munkák során kizárólag környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók.

V. AZ EGYES LÉTESÍTMÉNYEK ENGEDÉLYEZÉSE ESETÉN BIZTOSÍTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A levegő védelme

31.§ (1) Levegőterhelést okozó tevékenység **kizárólag** abban az esetben engedélyezhető, ill. folytatható, ha **a vonatkozó** jogszabály³¹ előírásainak megfelelően, **az elérhető legjobb technikát figyelembe véve** megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket³² teljesíteni tudja.

(2) A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik³³:

- a) kéndioxid: F,
- b) nitrogéndioxid: F,
- c) szénmonoxid: F,
- d) szilárd (PM₁₀): E,
- e) benzol: F,
- f) talajközeli ózon: B.

(3) A közigazgatási terület védett természeti területei és erdőterületei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendők.

(4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység a közigazgatási területen nem engedélyezhető.

(5) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

³¹ a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet

³³ 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt is meghaladja

E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem éri el

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

32.§ (1) Szárliget a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny terület. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban³⁴ előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a fokozottan érzékeny területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.

(2) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül.

(3) A csatornahálózatba nem bekapcsolható beépítésre nem szánt területeken **a keletkező szennyvizek gyűjtésére a környezetet nem veszélyeztető vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvízelhelyezési kisberendezés (korszerű csatorna-közműpótló) létesítendő** szippantott szennyvíz kizárólag kijelölt szennyvíztisztító telepre szállítható. A szennyvizek szikkasztása **belterületen** még átmeneti jelleggel sem engedhető meg.

(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok³⁵ előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(5) Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

(6) Szárliget nitrátérzékeny területen lévő település, ezért a település teljes közigazgatási területén be kell tartani a vonatkozó jogszabály³⁶ előírásait.

(7) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:

a) állattartó telep, komposztáló telep a vízfolyások 200 m-es körzetén belül nem létesíthető.

b) az összegyűjtött csapadékvizek, tisztított szennyvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó jogszabályban³⁷ az ún. 3. vízminőség-védelmi területi kategóriára (időszakos vízfolyás befogadók) vonatkozó előírásoknak megfelel.

c) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható³⁸.

d) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

A termőföld védelme

33.§ (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők.

(2) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(3) 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 ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

³⁴ 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet

³⁵ 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai

³⁶ 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet

³⁷ 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

³⁸ 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

- (4) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni.
- (5) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható.
- (6) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (7) Az erózió elleni védelem és a tájkarakter megőrzése érdekében egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki

Hulladékelhelyezés

- 34.§** (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) A lakó- és vegyes területeken veszélyes hulladékot³⁹ eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.).
- (3) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban⁴⁰ előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (4) Az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

Környezeti zaj elleni védelem

- 35.§** (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban⁴¹ meghatározott, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) Új létesítmény elhelyezése esetén a közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban⁴² meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.
- (3) A vasúti fővonal környezetében lévő területeken új épület elhelyezése esetén a külső téri zajterhelési határértékek teljesülését és a teljesüléshez szükséges intézkedéseket (zaj elleni védelem módja) az országos szintű jogszabályban⁴³ meghatározottak szerint kell igazolni.
- (4) A vasútvonal menti beépített területeken épületek átépítése esetén törekedni kell a belső téri határértékek betartására, ennek érdekében a szükséges intézkedéseket (az épület homlokzati elemei léghanggátlásának növelése - pl. nyílászárók cseréjével -, továbbá a zaj ellen fokozottan védendő helyiségek - pl. hálószoba - vasúttal ellentétes oldalon történő elhelyezése) meg kell

³⁹ 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete

⁴⁰ 2000. évi XLIII. tv. és 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. hatályos előírásai

⁴¹ 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet

⁴² 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet

⁴³ 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet

tenni.

(5) A vasútvonal korszerűsítése, kapacitás bővítése következtében fellépő környezeti zajterhelési határérték túllépés esetén a környezeti zaj elleni védelemről (pl. zajvédő fal építésével) a vasútterületen gondoskodni kell.

(6) A vasúti zaj mérséklése érdekében a vasútterület telekhatára menti zöldfelületek nem csökkenthetők.

Egyéb környezetvédelmi előírások

36.§

Robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

VI. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

37.§ (1) Készítendő szabályozási terv (KSZT): a település területén kijelölt lakó- és rekreációs területek, ahol a változtatási tilalmat is el kell rendelni.

(2) *Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalmi területekre* vonatkozó szabályok:

1. utak kiszabályozása
2. a kialakított tömbökre telekalakítási tervek készítése
3. az építési övezetre vonatkozó közműellátás kialakítása

(3) *Beültetési kötelezettség:*

A Gip gazdasági területen a környező lakóterület védelme érdekében telken belül a telekhatár mentén min.10,0 m-es többszintes növényzet (fasor, alatta cserjesávval) telepítése kötelező.

VII. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Helyi védelem szabályozása

38.§ (1)A koruk, történeti vagy esztétikai értékük miatt a település számára különösen becses, de műemléki védelemben nem részesített objektumokat, növényeket, településrészeket helyi védelemben kell részesíteni.

(2) A helyileg védett értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésszerű használat. A használat a védett értékeket nem veszélyeztetheti, ill. károsíthatja. A védett értékek állapotának megóvása az objektumok tulajdonosának kötelessége. A fenntartás, felújítás - átlagos létesítményeknél szokásos mértéket meghaladó - anyagi terheit az önkormányzat viseli. Az erre irányuló támogatási igényt a tulajdonosnak kell kérvényezni.

(3) Védett területen végzett munkálatok a védett értékeket nem veszélyeztethetik, a munkálatok eredményeként a védett terület jelege nem változhat meg.

(4) Helyi védelemben részesítendő a Szabályozási terv szerinti objektum (lásd: Függelék c. fejezetet).

Régészeti lelőhelyek védelme

39.§ (1) Az 1.§ szerinti területen a nyilvántartása szerint 1 régészeti lelőhely található a 023/1-es hrsz-ú területen.

(2) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az országos érvényű jogszabályban örökségvédelmi törvény 24.§-ában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Tatabányai Múzeum Igazgatóságát.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40.§ (1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, mellyel egy időben a területre vonatkozó 2/1984. Szár község közös tanácsrendeletben foglaltak hatályukat veszítik.

(2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

Szárliget, 2009. szeptember 01.

/:Mezei Ferenc:/
polgármester

/:Dr. Sisa András:/
jegyző

A rendelet kihirdetve:
2009. szeptember 01.

/:Dr. Sisa András:/
jegyző

Függelék

Helyi védelemben részesítendő objektum:

- Petőfi utcai Wekerle-villa
- a) A fenti épületen a homlokzat megőrzendő, nem nyitható rajta portál, garázs, se bejárat, ezeknek az udvarból kell nyílniuk.
- b) Tetőablak csak az udvarra néző szárnyon lehet
- c) Ha az épület műhellyel kerül bővítésre, a műhely nem nyílhat az utcára
- d) A védett épületen, területen reklám nem helyezhető el.

MELLÉKLET

- A véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményei
 - Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal
Állami Főépítész
 - Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Vízügyi Felügyelőség
 - ÁNTSZ Tatabányai, Tatai, Oroszlányi
Kistérségi Intézete
 - Komárom-esztergom Megyei
Katasztrófavédelmi Igazgatóság
 - Nemzeti Közlekedési Hatóság
Közép-dunántúli Regionális Igazgatósága
 - Komárom-Esztergom Megyei Földhivatal
 - Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala
- Tervezői válaszok a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási szervek véleményeire
- Jegyzőkönyv a 2008. november 11.-ei Egyeztető tárgyalásról
- Egyeztető tárgyalásra érkezett államigazgatási szerv véleménye:
 - Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésének 09-270-5/2008 ü. számú levele
- Közzétételről szóló Nyilatkozat (ü.sz.: 11/2008.)
- Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítésének 09-253-2/2009 ü. számú záró véleménye