

ELŐTERJESZTÉS
IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2024. DECEMBER 16-I RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE

5. napirend

Tárgy: Iváncsa Község településtervének elfogadása

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 46. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik

Tisztelt Képviselő-testület!

Iváncsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete 139/2023. (VIII.7.) számú Kt. határozatában megindította a településterv készítésének a folyamatát.

A településterv államigazgatási egyeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) szerinti un. általános egyeztetési eljárás szerint folytatható le.

A településterv államigazgatási egyeztetése lezajlott, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze záró véleményét FE/ÁF/004295-11/2024 ügyszámmon Hivatalunk részére megküldte. Az állami főépítész az elfogadásra irányuló záró véleményében az 1.1. - 1.3. pontokban foglaltak és az FE/ÁF/00429-10/2024 ügyszámú jegyzőkönyv mellékletét képező vélemények figyelembe vétele esetén egyetértő.

Az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az Országos főépítész véleménye a záró vélemény kiadását követően vált ismertté, az abban foglaltakkal kapcsolatban az Önkormányzat a határozati javaslatot a képviselő-testület részére betervezte. A tervezők a szükséges javításokat átvezették, így a településterv elfogadható.

Az előterjesztés mellékletei: településfejlesztési tervet elfogadó határozat, településrendezési tervet elfogadó rendelet.

Először a településfejlesztési tervet elfogadó határozatot (Határozati javaslat) kell elfogadni a képviselő-testületnek, ezt követően alkotható meg a településrendezési terv rendelettel.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

*A képviselő-testület a javaslat elfogadásáról az Mötv. alapján **minősített többséggel** dönt.*

*A határozathozatal az Mötv. 48. §. (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 45.§ alapján **nyílt szavazással** történik.*

Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (XII.16.) határozata
Iváncsa község településfejlesztési tervének elfogadásáról

Iváncsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés szerint megalkotja településfejlesztési tervét, elrendeli annak közzétételét a Dokumentációs Központban és

az önkormányzat honlapján a településrendezési terv hatályba lépésének napján. Az önkormányzat a településfejlesztési tervben foglaltakat döntéseiben érvényesíti.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Ivánca, 2024. december 10.

Molnár Tibor
polgármester



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály: a helyi építési szabályzatról szóló 14/2024. (XII.17.) önkormányzati rendelet elfogadása

1. A rendeletalkotás és alkalmazás társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

Társadalmi hatás: A rendelet alapvetően megtartja jelenlegi településszerkezeti képet, változás az előterjesztésben ismertetett területeket érintően történik. A kialakítható legkisebb telekterület módosítása a lakosság széles körének érdekét szolgálja.

Gazdasági hatása: Az önkormányzatot érintő közvetlen gazdasági hatása nincs.

Költségvetési hatása: A rendelet tervezet a költségvetésre nincs közvetlen hatással.

2. A rendeletalkotás és alkalmazás környezeti és egészségügyi következményei:

A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs. A rendeletben előkészítése során a környezetvédelmi hatóság, mint a véleményezési eljárásban részt vevő hatóság véleményezte a rendezési terv módosítását, a hatóság véleménye figyelembevételre és beépítésre került a rendeletbe.

A rendeletnek közvetlen egészségügyi hatása, egészségügyi következménye nincs.

3. A rendeletalkotás és alkalmazás adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendelet megalkotásának az adminisztratív terheket tekintve új, többlet terheket eredményező hatása nincs, a rendelet alkalmazása az eddigi adminisztratív munka további szükségességét igényli.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

Az Étv. előírásai értelmében a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló rendelet megalkotása kötelező.

A jogalkotás elmaradásának következménye, hogy a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet, vagyis a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv marad érvényben.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Ivácsa, 2024. december 10.

Sáfár Gabriella s.k.
jegyző

Ivánca Község Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

Ivánca község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) a) pontjában biztosított jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek és Ivánca Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2017 (VIII.11.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Főépület:** az építési övezet vagy övezet sajátos építési használatának megfelelően, a helyi építési szabályzatban meghatározott rendeltetést tartalmazó épület.
- c) **Gyeprács:** műanyag vagy beton rács, melynek sejtjeiben humusz feltöltésen gyep található.
- d) **Háromszintes növényállomány:** A zöldfelület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m²-ként legalább egy – nagy vagy közepes lombtömeget növesztő - , legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- e) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült épület.
- f) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- g) **Szolgálati lakás:** a használó, személyzet számára létesített, más rendeltetésű épületen belül elhelyezett lakó rendeltetési egység
- h) **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- i) **Telekszélesség:** az előkert építési határvonalon mért telekszélesség.
- j) **Természetes terepfelület:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2. §

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;

- c) építési övezet/ övezet határ;
- d) méretvonal;
- e) építési hely;
- f) telek be nem építhető része;
- g) Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- h) elővásárlási joggal érintett terület;
- i) beültetési kötelezettséggel érintett terület.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) nyilvántartott régészeti lelőhely;
 - cb) védett régészeti lelőhely;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) natura2000 SCI terület;
 - db) ökológiai hálózat - ökológiai folyosója;
 - dc) tájképvédelmi terület;
- e) korlátozások és védelmek
 - ea) vízminőség-védelmi terület;
 - eb) bányatelek;
 - ec) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet;
 - ed) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet;
 - ee) nagyvízi meder övezete;
 - ef) belvízjárta terület;
 - eg) árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)
 - eh) ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület
 - ei) fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület
- f) Különleges gazdasági terület és határa

(3) Az (1)–(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

(4) A I-III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(5) A Szabályozási terven ábrázolt szabályozási tervlap hatályán kívüli terület szabályozási elemmel érintett területen található szabályozási elemek tájékoztató jellegűek.

3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

3. §

(1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

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

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendőik;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendőik;
- c) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(3) A település területén a Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

(4) Natura 2000 területen és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken szélerőmű, szélerőmű park, naperőmű nem helyezhető el.

(5) Natura 2000 területen és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területen

- a) új épület elhelyezése ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, ott a természeti terület megőrzése és az ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai céllal létesíthető
- b) új épület elhelyezésénél a tájba illesztés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó;
- c) a természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani;
- d) csak extenzív gazdálkodás folytatható;
- e) vizes élőhelyek mentén feltöltést, burkolást végezni nem szabad.

(6) Tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A látványterv részeként be kell mutatni

- a) lokális és tájkapcsolati nézetben
 - b) fotórealisztikus képe
- a beavatkozás mértékét.

(7) Tájképvédelmi terület övezetében a bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával folytatható.

4. A környezet védelmére vonatkozó előírások

4. §

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

- a) a megengedett határértékeket meghaladó környezeti terhelést és igénybevételt nem okoz;
- b) kizárja a környezetkárosítást;
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

5. A felszíni és felszín alatti vizek védelme, vízminőség-védelem

5. §

(1) A település közigazgatási területén a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változásokat eredményező tevékenység nem folytatható.

(2) A Duna, mint nemzetközi jelentőségű ökológiai folyosó része és a hozzá csatlakozó természetes és természetközeli állapotú élőhelyek megőrzése érdekében tilos a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése.

(3) A gazdasági területekről érkező csapadékvizet a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell.

(4) Természetes vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a vízfolyások kiegyenlítése, medrének szilárd burkolattal való ellátása tilos, a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.

6. Az árvízvédelem

6. §

(1) A nagyvízi meder területén csak az arra vonatkozó ágazati előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem létesíthető.

(2) Az ártéri ingatlanok felszínét úgy kell kialakítani, hogy azokról az árvíz le tudjon folyni és belvíz ne keletkezzék.

(3) A nagyvízi meder területére vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítás csak akkor lehetséges, ha

- a) az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott,
- b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt,
- c) a terület mentetté vált és annak a szükségessége átminősítése is megtörtént.

(4) A nagyvízi meder területére út építése csak akkor lehetséges, ha

- a) annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területe, áramlása biztosított,
- b) a töltés az út terhelésére méretezett.

(5) Árvízvédelmet nyújtó első rendűnek minősített védvonal, a gáttest mentett oldalán 10 m-es sávot szabadon kell hagyni árvízvédelmi, karbantartási célra. Ebben a sávban közműhálózat, közmű létesítmény nem helyezhető el.

(6) Az árvízvédelmet nyújtó védvonalától a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni.

(7) A nagyvízi meder területébe tartozó területen a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell eljárni.

(8) A nagyvízi meder területbe tartozó területen épületet elhelyezni nem lehet, műtárgyat úgy kell elhelyezni, hogy a víz mozgását, levonulását ne akadályozza.

7. Katasztrófavédelem

7. §

A tűzvíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzvíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

- a) a közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig
- c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.

8. Rendszeresen belvízjárta területre vonatkozó előírások

8. §

- (1) A rendszeresen belvízjárta terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területbe tartozó telkeken új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

9. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

9. §

- (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
 - a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvíztisztító, szennyvízátemelő,
 - d) természetközeli folyó és állóvizek.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (4) A kisvízfolyások partvonalától számított 50-50 méteren belül
 - a) külterületen épület létesítése csak teljes közművesítés esetén engedélyezhető.
 - b) a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos – a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével.
- (5) Közlekedési létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
 - a) vasútvonal esetén: vágány szélső vágányától számított 100- 100 m ,
 - b) országos főút, gyorsút, autópálya esetén: út tengelyétől mért 100- 100 m ,
 - c) országos mellékutak külterületi szakasza esetén: út tengelyétől mért 50- 50 m .
- (6) Közlekedési létesítmények védőtávolságán, védőterületén belül
 - a) minden építési munkához és építmény elhelyezéséhez a közútkezelő, vagy a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása szükséges,
 - b) vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el.
- (7) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni, A temető védőterülete:
 - a) a temetőn kívül a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyelet-sértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el;
 - b) a temetőn belül 30 m széles területsáv, melyet zöldfelületként kell fenntartani.

10. Sajátos jogintézmények

10. §

- (1) A település területén beültetési kötelezettség terheli az 5. melléklet szerinti ingatlanokat.

(2) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A beültetési kötelezettséget legkésőbb az építmény használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni kell. A 3 szintű növényállomány részeként legalább 1 sor, előnevelt, többször iskolázott, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként.

(3) Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az 5. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, intézményfejlesztési és rekreációs célból.

11. A telekalakítás

11. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) Közműterület, magánút céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(3) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége

- a) nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 75%-a, és
- b) legalább 12,0 m.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek az (6) bekezdés kivételével.

(6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetbe meghatározott telek kialakítható legkisebb területénél és szélességénél kisebb is lehet.

(7) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, az eltérés mértéke nem nagyobb

- a) 5%-nál.
- b) 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében – a telek méretétől függetlenül –50 m²-nél.

(8) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

- a) legfeljebb 2 telek feltárása esetén 4,0 m-nél,
- b) 2 vagy annál több telek feltárása esetén 6,0 m-nél.

(9) Magánúttal legfeljebb 8 telek tárható fel.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

12. Közlekedés, parkolás

12. §

- (1) Új épület létesítése esetén
 - a) a személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani,
 - b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
- (2) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés számításánál az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (3) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani
- (4) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- (5) 8,0 m-nél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.

13. Közművesítés és elektronikus hírközlés

13. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
 - a) közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
 - b) magánút esetén
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni;
 - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani;
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - a) a 10,0 m-t meghaladó, 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fásor igényével kell számolni,

- b) a 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni,
- c) a 8,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

14. A közművesítés mértékének előírása

14. §

Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia, vagy megújuló energiahordozóval;
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- b) beépítésre nem szánt, vízbázis vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás;
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- c) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

15. Vízellátás

15. §

Új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

16. A szennyvízelvezetés

16. §

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) A beépítésre nem szánt, vízbázis vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
 - b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha
 - ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulásával befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll,
 - bb) kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, az bármekkora távolsággal érhető el.

(4) Közcsatornába csak az arra előírt és megengedett szennyezettségű szennyvizek vezethetők. Attól eltérő szennyezettségű (különösen káros és veszélyes anyagokat tartalmazó) szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt, a szennyezettséget okozó telephelyen belül elő kell tisztítani, illetve előkezelni a közcsatornába vezetésre vonatkozó előírások biztosításáig.

(5) A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 300 m, a szennyvízátemelő műtárgy hatásterülete:

- a) védelem nélkül 150 m,
- b) búzárral ellátva 20 m,
- c) hatásvizsgálat alapján megállapított méterrel.

(6) A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterületén és a szennyvízátemelő műtárgy hatásterületén belül

- a) lakó,
- b) üdülő,
- c) oktatási,
- d) nevelési,
- e) egészségügyi,
- f) szociális,
- g) igazgatási

rendeltetés létesítése nem megengedett.

17. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

17. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni. Az ebből adódó kártalanítás nem az önkormányzatot terheli.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot kell kijelölni a vízfolyás kezelőjének és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától jelen Rendelet alapján az önkormányzatnak kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét a többlet csapadékvíz visszatartását telken belül helyi vízvisszatartással kell az építetőnek megoldani. A helyi vízvisszatartást úgy kell műszakilag kialakítani, hogy abból a közhálózatba kivezetendő víz mennyisége a befogadó üzemeltetője által meghatározott mennyiségű és minőségű legyen.

(6) Gazdasági építési övezet telkén, ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a csapadékvíz-elvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi vízvisszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. Amennyiben a felszíni vízvezető-hálózat kezelője másként nem rendelkezik, a záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után minimum 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani,

amelyből a csapadékvízet késleltetve, csökkentett kifolyással a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint kell a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy:

- a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

18. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

18. §

(1) A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(3) A megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyainak elhelyezési lehetőségét a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) Vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi rendelet önkormányzati rendelet határozza meg.

III. Fejezet Építés általános szabályai

19. Az építés általános feltételei

19. §

(1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.

(2) Meglévő épület, épületrész építési helyen kívül átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, szintszáma az épületmagasság figyelembevételével növelhető, de alapterülete csak építési helyen belül bővíthető.

(3) Amennyiben a meglévő épület, épületrész építési helyen belül található, s a beépítettség meghaladja az építési övezetben előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértéket, az alapterület nem bővíthető, de szintszáma az épületmagasság figyelembevételével növelhető.

(4) Amennyiben a meglévő épület magassága meghaladja az építési övezetben előírt megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővítése, átalakítása akkor lehetséges, amennyiben a bővítéssel az épület magassága csökkenthető illetve szabályosabbá tehető.

(5) Meglévő épület szintszáma az épületmagasság figyelembevételével növelhető, de a bruttó alapterület csak építési helyen belül bővíthető.

20. §

(1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

(2) Szabályozási vonallal érintett telek akkor is beépíthető, amennyiben a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás következtében a telek méretei nem érik el a beépíthetőség feltételeként meghatározott értékeket.

(3) Terepszint alatti beépítés csak

a) építési övezetek telkein nem nyúlhat be az oldal és hátsókertbe;

b) övezetek telkein csak az övezetben meghatározott épület elhelyezési szabályokat figyelembe véve történhet.

(4) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:

a) Gksz-2 építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,

b) hírközlési antenna elhelyezése esetén,

c) a (6) bekezdésben foglaltak esetén.

(5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű telepítésének feltétele, hogy

a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,

b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

(6) Építési munkával járó vagy az építőanyagok előállításához köthető káros anyag kibocsátás részleges ellentételezésére minden megkezdett újonnan épített bruttó 50 m² alapterület után egy nagy lombkoronát nevelő fát kell ültetni saját telken belül.

(7) Lakóterület és településközpont vegyes terület építési övezeteiben

a) telkenként kizárólag 1,

b) saroktelek esetén legfeljebb 2 gépjármű-behajtó helyezhető el.

20. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

21. §

(1) Amennyiben a természetes terepfelület tereplejtése a telek egészére vonatkozóan

a) nem éri el a 10%-ot legfeljebb 1,0 m-rel,

b) eléri vagy meghaladja a 10%-ot legfeljebb 1,5 m-rel

változtatható meg a rendezett terep a természetes terepfelülethez képest az épület elhelyezésének és az épület gyalogos- és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében.

(2) Lakóterületen a természetes terepfelület a telekhatárok melletti 1,0 m-es sávban a feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 0,8 m-t.

(3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(4) A kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal kialakítható.

22. §

(1) Belterületen az utcafronti kerítés

- a) magassága legfeljebb 1,8 m - kivéve sportpályát határoló háló esetén,
- b) tömör lábazata legfeljebb 0,8 m,
- c) egybeépített hulladékártály-tároló legfeljebb 2,0 m széles lehet.

(2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t - kivéve sportpályát határoló háló esetén.

21. A beépítési mód és az építési hely

23. §

(1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
- b) szabadon álló beépítési mód (SZ)
- c) zárt sorú (Z).

(2) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

- a) igazodjon a kialakult állapothoz legalább 70%-ban;
- b) saroktelek esetén igazodjon legalább az egyik csatlakozó utca épületeinek kialakult homlokvonalához legalább 70%-ban;
- c) amennyiben az SZT építési vonalat, építési helyet jelöl, úgy az épületek elhelyezése során azt kell figyelembe venni.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, a telek előkertje

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben: 10,0 m;
- b) egyéb építési övezetben: 5,0 m.

(4) Az építési telek oldalkertje

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési övezetben meghatározott épület megengedett legnagyobb épületmagassága, de legalább 4,0 m,
- b) szabadon álló beépítési mód esetében az építési övezetben meghatározott épület megengedett legnagyobb épületmagasságának a fele, de legalább 2,5 m.

(5) Az építési telek hátsókertje

- a) 40,0 m meg nem haladó telek esetén az építési övezetben meghatározott épület megengedett legnagyobb épületmagassága, de legalább 6,0 m,
- b) 40,0-60,0 m telekmélység közötti telek esetén legalább 10,0 m,
- c) 60,0 m telekmélységet meghaladó telek esetén a közterületi határtól mért 60,0 m-en túli telekterület, vagy
- d) a telek be nem építhető részének mértéke, amennyiben meghatározásra került.

(6) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet ugyanazon égtáj felé eső telekhatárra kell helyezni, mint ahol a szomszédos telek épületei állnak.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén főépület az oldalhatártól számított legalább 0,6 m távolságra helyezhető el.

(8) Legfeljebb 25,0 m mély fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 3,0 méterre csökkenthető.

(9) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

22. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

24. §

(1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Melléképület és melléképítmény nem lehet magasabb, mint a főépület

- a) kertvárosias lakóterület,
 - b) falusias lakóterület
 - c) településközpont vegyes terület
- építési övezeteiben.

(3) Lakóterület építési övezeteiben melléképület a közterülettől mérten a főépülettel egy vonalban vagy attól hátrébb létesíthető.

(4) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.

(5) Az oldalkertben melléképület, melléképítmény nem helyezhető el.

(6) A hátsókertben melléképület a telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.

(7) Belterületen az építési övezetek telkein állattartó épület

- a) 400 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el,
- b) a hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
- c) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
- d) oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények telekhatárától legalább 50,0 m távolságra helyezhető el,
- e) legfeljebb 40 m² nettó alapterülettel építhető.

(8) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel, legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – helyezhető el az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig

- a) kertvárosias lakóterület,
 - b) falusias lakóterület
 - c) településközpont vegyes terület,
- építési övezeteiben.

IV. Fejezet

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

23. A beépítésre szánt területek

25. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- b) Falusias lakóterület (Lf)
- c) Településközpont vegyes terület (Vt)
- d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- e) Különleges beépítésre szánt területek - sportterület (K-Sp)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban

- a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet;
- b) elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

24. Kertvárosias lakóterület

26. §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein legfeljebb 1 főépület helyezhető el.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein melléképület nem létesíthető.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltató

rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetés helyezhető el.

25. Falusias lakóterület

27. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein eltérő rendelkezés hiányában

- a) 1000 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 rendeltetési egység;
- b) 1000 m² vagy annál nagyobb telekméret esetén legfeljebb 2 épület és legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein telkenként legfeljebb 1 darab mező - és erdőgazdasági üzemi rendeltetésű, legfeljebb 300 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben földszintes gazdasági rendeltetésű melléképület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m.

(5) Lf-1 építési övezet telkein új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület bruttó alapterülete épületenként legfeljebb 300 m² lehet.

26. Településközpont vegyes terület

28. §

- (1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Vt-1 építési övezetben a telek előkertje: 0,0 m;
- (3) Vt-3 építési övezetben a telek hátsókertje 0,0 m.
- (4) Vt-3 építési övezetben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.

27. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

29. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a lakóterületek építési övezeteinek telkeivel határos telekhatár mentén 10,0 m szélességben 3 szintű növényállomány telepítendő, új épület nem építhető. A 3 szintű növényállomány részeként legalább 1 sor, előnevelt, többször iskolázott, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként.
- (3) Gksz-2 és Gksz-2* építési övezetben a telek előkertje 8,0 m.
- (4) Gksz-2 építési övezetben gépészeti konténer az előkertben elhelyezhető.
- (5) Gksz-3 építési övezetben terepszint alatt csak pinceszintként építhető be.
- (6) Gksz-4 építési övezetben a falusias lakóterület zajvédelmi határértékeinek kell teljesülniük.

28. Különleges beépítésre szánt terület – sportterület

30. §

- (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) K-Sp-2 építési övezetben
 - a) az előkert 10,0 m;
 - b) az oldalkert 10,0 m;
 - c) a hátsókert 6,0 m.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

29. A beépítésre nem szánt területek

31. §

(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek - Védelmi célú (Ev)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület-szántó (Má)
 - cb) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
 - cc) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület (Vg)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) temető (Kb-T)
 - eb) rekreációs terület (Kb-R)
 - ec) bánya (Kb-B)
- f) Közlekedési és közműterület
 - fa) Közúti (KÖu)
 - fb) Kötőtpályás (KÖk)
 - fc) Közműelhelyezési terület (Közm)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

30. Zöldterület

32. §

(1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterületek.

(2) Zkp-1 övezet telkein épület nem helyezhető el.

(3) Zkk-2 övezet telkein épület nem helyezhető el.

(4) Zöldterület övezet telkei teljes/részleges közművesítettség esetén építhetők be.

31. Védelmi célú erdőterület

33. §

(1) A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi célú erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

(3) Védelmi célú erdőterület övezetben, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.

32. Általános mezőgazdasági terület

34. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein tanya nem helyezhető el.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein trágyatároló lakóterülettől 200 m-re helyezhető el.
- (4) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein mezővédő erdősávok kialakításáról gondoskodni kell.
- (5) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein szélerőmű, szélerőmű park elhelyezhető a (6) bekezdés figyelembevételével.
- (6) Általános mezőgazdasági terület övezetének kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe tartozó telkein szélerőmű és naperőmű műtárgyai nem helyezhetők el.
- (7) Má-1 övezet telkein birtokközpont kivételével épület nem helyezhető el.
- (8) Má-1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
 - a) a birtoktest esetében a 0,5%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
 - b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 60 ha (600.000 m²);
 - c) a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m²);
 - d) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 30% lehet;
 - e) birtokközpont telkén lakás rendeltetés – a 2. mellékletben meghatározott – megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség 20%-án, legfeljebb 200 m² beépített bruttó alapterülettel;
 - f) gazdasági épület beépített bruttó alapterülete legfeljebb 1000 m² lehet
 - g) épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni.
- (9) Má-2 övezet telkein az épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni.
- (10) Má-2 övezet telkein lakóterület beépített bruttó alapterülete legfeljebb 200 m² lehet.
- (11) Má-2 övezet telkein gazdasági épület beépített bruttó alapterülete legfeljebb 1000 m² lehet.
- (12) Má-2 övezet telkein lakó rendeltetés csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el.

33. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

35. §

- (1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természetközeli, tájgazdálkodási használatot folytató telkekből áll.
- (2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet telkein épület nem helyezhető el.
- (3) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetének kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe tartozó telkein szélerőmű és naperőmű műtárgyai nem helyezhetők el.

(4) Mt-1 övezetben a művelési ág csak gyep (rét), gyep (legelő), erdő művelési ágra változtatható.

34. Kertes mezőgazdasági terület

36. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein birtokközpont nem létesíthető.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein tanya nem helyezhető el.

(4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épületeket

a) a közterületi, vagy magánúttal határos telekhatártól legalább 5,0 m-re,

b) egyéb telekhatártól legalább 3,0 m-re

kell elhelyezni.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(7) Kertes mezőgazdasági terület övezet telkeire vízvezeték csak akkor vezethető, ha egyidejűleg a keletkező szennyvízkezelés megoldott.

(8) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek területén a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendőek.

(9) Mk-1 övezet telkein legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű tárolási célú épület helyezhető el.

35. Vízgazdálkodási terület

37. §

(1) A Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Vg jellel jelölt övezeteket jelöli, melyekbe a Duna medre és partja, vízműterület, vízműkutak, víztározók, egyéb vízművek területei, valamint az álló- és egyéb folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja tartozik bele.

(2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, vízi közlekedéssel, vízi sportolással, strandolással, halászattal, horgászattal, kikötőkkel, és a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el a vonatkozó jogszabályok szerint.

(3) Vízgazdálkodási terület övezetek telkein a gyep, a nádas, a vízállásos területeken a művelési ágak más művelési ágba nem sorolhatók.

(4) Vg-1 övezet a vízgazdálkodási terület folyómedren belüli területe, ami a Duna folyómeder területe.

(5) Vg-2 övezet a vízgazdálkodási terület az állóvizek, patakok és belvízelvezető csatornák medrének területe.

(6) Vg-3 övezet a működő kavicsbánya bányatavának területe.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

38. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T-1 övezet telkein az épületeket a telekhatártól legalább 5,0 m-re kell elhelyezni.
- (3) Kb-T-1 övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül – amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5,0 m széles háromszintes növényállománnyal való takarás biztosítandó.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület

39. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-R jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület övezetének telkein kizárólag műtárgy helyezhető el, a 6. § figyelembevételével.

38. Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya

40. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya a Szabályozási terven Kb-B jellel szabályozott övezet, mely elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya övezetének telkein új épület nem létesíthető, műtárgy a hullámtérben csak a 6. § figyelembe vételével helyezhető el.

39. Közlekedési és közműterület

41. §

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek és berendezések, valamint utcabútorok, helyezhető el, utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) Közmű terület a Szabályozási terven Közm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.
- (4) Közm-2 övezet telkein új épület
 - a) a közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re,
 - b) az egyéb telekhatártól legalább 6,0 m-re,helyezhető el.

40. Záró rendelkezések

42. §

Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-4, Jelmagyarázat)
- b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
- c) 3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések
- d) 4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (bia érték) fenntartásához igénybe vett területek
- e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények

43. §

Hatályát veszti A Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2005 (II.20.) önkormányzati rendelet.

44. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Molnár Tibor
polgármester

Sáfár Gabriella
jegyző

Záradék: Ezt a rendeletet a helyben szokásos módon a mai napon kihirdettem.

Ivánca, 2024. december

Sáfár Gabriella
jegyző

1. melléklet a 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

Ivánca hatályos településrendezési eszközei 2005-ben léptek hatályba, melyet az eltelt időszak óta többször módosítottak. A településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (továbbiakban: OTÉK), hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) és a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

A legfrissebb nagyszabású jogszabályi változás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) életbe lépése, mely jelen tervkészítést jelentősen befolyásolja és a hatályos településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságát korlátozza.

Fenti előzményeket követően Ivánca Község Önkormányzatának képviselő-testülete az új tervműfajoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv (együttesen településterv) készítéséről döntött.

SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Belterületi határ
	Szabályozási vonal
	Építési övezet/ Övezet határ

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Közúti közlekedési terület - országos út területe
	Közlekedési célú közterület - helyi út területe
	Egyéb közlekedési terület - kötőtpályás út területe
	Zöldterület
	Vízgazdálkodási terület
	Erdő terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Méretvonal
	Építési hely
	Telek be nem építhető része
	Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
K-Sp	Különleges beépítésre szánt terület - sportterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Zkp	Közpark
Zkk	Közkert
Ev	Védelmi célú erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mt	Tájközpontú mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Vg	Vízgazdálkodási terület
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület- temető
Kb-B	Különleges beépítésre nem szánt terület- bánya
Kb-R	Különleges beépítésre nem szánt terület- rekreációs terület
KÖu	Közúti közlekedési terület
KÖe	Kötőtpályás közlekedési terület
Közm	Közműelhelyezési terület

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Közigazgatási határ
	Védőtávolság
	Veszélyességi övezet- Belső zóna
	Veszélyességi övezet- Középső zóna
	Veszélyességi övezet- Külső zóna

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Régészeti érdekű terület

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Natura 2000 SCI terület
	Ökológiai hálózat - ökológiai folyósója
	Tájvédelmi terület

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	Vízminőség-védelmi terület
	Fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület
	Bányatelek
	Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet
	Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
	Nagyvízi meder övezete
	Belvízjárta terület
	Árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)
	Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

	Ivóvíz-gerincvezeték
	Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar)
	Nagynomású földgáz szállítóvezeték
	Villamosenergia átviteli hálózat (400kV feszültség-szinttel)
	Villamosenergia átviteli hálózat (220kV feszültség-szinttel)
	Szennyvíz és csapadékvíz átemelő

KÖZLEKEDÉS

	Kerékpáros infrastruktúra
--	---------------------------

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

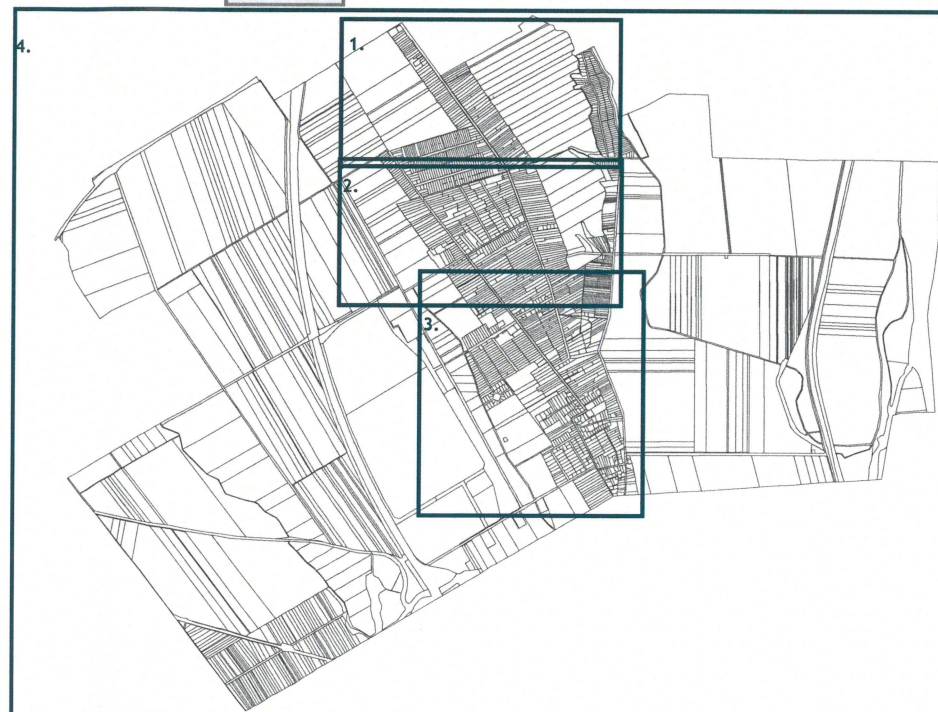
	Elővásárlási joggal érintett terület
	Beültetési kötelezettséggel érintett terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Többszintes növényzet
	Belterületbe vonható terület határa

EGYÉB RAJZI ELEMEK

	Gyalogút
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
	Különleges gazdasági terület (362/2021. (VI.28.) Korm.rend.)
	Szabályozási tervlap hatályán kívüli terület



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1/439-04-90

Településrendezés:

Ferik Tünde
okl. építésmérnök, településrendező vezető tervező
(TT/1 01-5583)

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő
(TK-01-5282)

Grimm-Sipos Noémi,
okl. településmérnök
(TT 13-1714)

Tájrendezés, zöldfelület Környezetvédelem:

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő
(TK-01-5282)

Marján Melinda
okl. tájépítésmérnök, okl. természetvédelmi mérnök

Közlekedés:

Tóth Attila
közlekedéstervező
(K1d-1 01-10559)
Infracplan Kft.)

Horváth Tünde
okl. épít_mérnök
(TK 01-5282)
TP-Terv Kft.)

Vízi közm_vek:

Bíró Attila, okl. épít_mérnök,
(MK 01-2456)
(InfraPlan Kft.)

Energiaközművek, távközlés:

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városüzemeltetési
szakmérnök
(MK 01-2418)

Térinformatika:

Sághy Bálint
okl. környezetmérnök, térinformatikus

Munkatárs:

Halász Annamária
okl. tájépítésmérnök

Főépítész:

Ferik Tünde

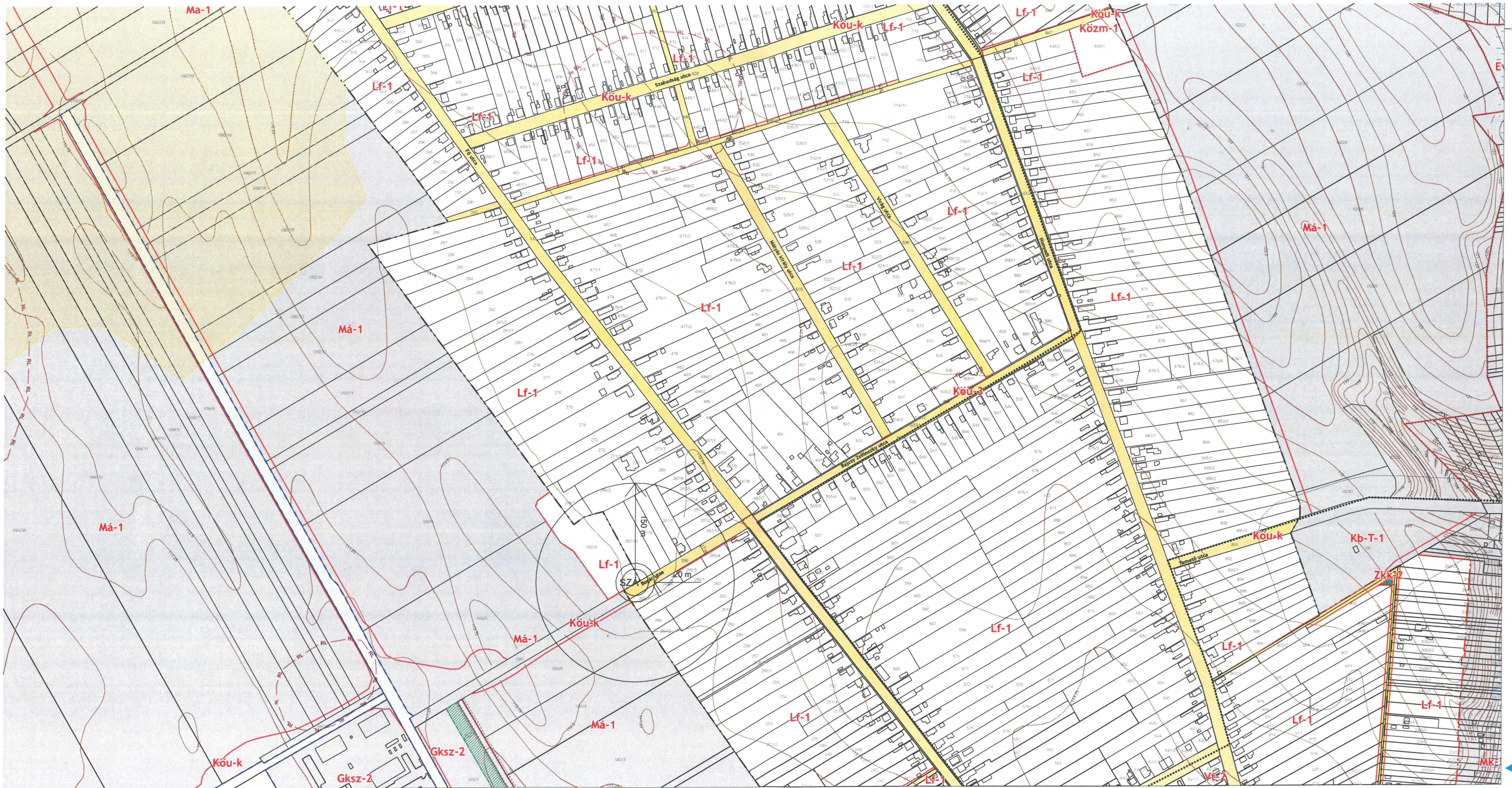
IVÁNCSA
TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE
- TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
JELMAGYARÁZAT

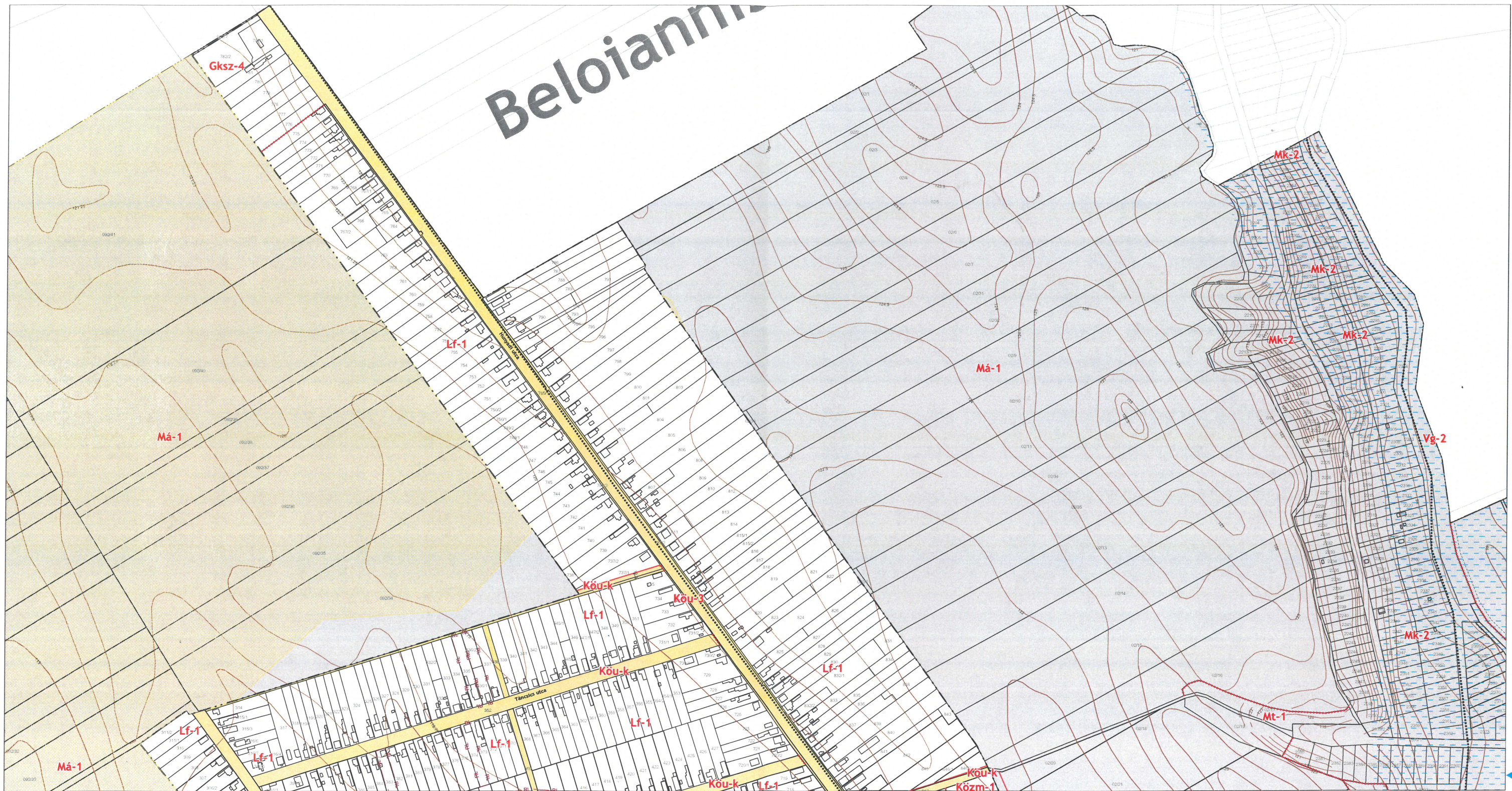
2024. december

VZM 1798/23

JÓVÁHAGYÁSRA
ELŐKÉSZÍTETT
ANYAG







Béloianm



**4. MELLÉKLET A 14/2024. (XII. 17.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek**

(Változás jele)	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelölés el érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)
.../2024. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege											0

5. MELLÉKLET A 14/2024. (XII. 17.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Az alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	Beültetési kötelezettség		085/1; 085/2; 085/3; 085/4; 085/5; 085/6; 085/8; 085/9 hrsz 082/3 hrsz 1113; 1114/6; 1114/7; 1114/8; 1114/9; 1114/10;1114/3 hrsz 072/3 hrsz		11. § (2)
2.	Elővásárlási jog		214 hrsz. 0,44 hrsz		10. § (3)
3.					
4.					
5.					
6.					