

**ÚRHIDA ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
8/2005.(IX.26.) RENDELETE
ÚRHIDA SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

A 3/2012. (II. 16.) MÓDOSÍTÓ RENDELETÉVEL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Úrhida Önkormányzat Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítására a következő rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ) alkotja.

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA
1. §**

- (1) E rendelet hatálya Úrhida teljes igazgatási területére (továbbiakban: a terv területe) terjed ki.
- (2) A terv területén területet felhasználni, telket alakítani, bármely építési munkát végezni, út egyéb közlekedési létesítményt, valamint bármilyen közművezeték elhelyezni, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, terep és vízrendezési tevékenységet végezni, valamint ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet, valamint a rendelet 1. számú mellékletét képező SZABÁLYOZÁSI TERV, az ezekben nem szabályozott kérdésekben pedig az Étv. és az OTÉK, valamint a helyi önkormányzati rendeletek előírásai szerint lehet.
- (3) A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, és együtt alkalmazandó a jelen Helyi Építési Szabályzat 1. számú mellékletét képező Szabályozási Tervvel.

**KÖTELEZŐ ÉS IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK
2. §**

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a.) Szabályozási vonal
 - b.) Terület-felhasználás módja és határa
 - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
 - d.) Belterület határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek

- a.) Irányadó telekhatár (Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.)
 b.) Megszüntető jel (A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.)
- (1) Az irányadó szabályozási elemek a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhetők.
- (2) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.

KÉTLÉPCSŐS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

3. §¹

II. FEJEZET

A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT VALAMINT BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

4. §

- (1) A Terv területe építési szempontból beépített illetve beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre tagolódnak.
- (2) Úrhida beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:
- a) Lakóterületek:
- | | |
|--------------------------|-----|
| Kertvárosias lakóterület | Lke |
| Falusias lakó övezet | Lf |
- b) Vegyes területek:
- | | |
|--------------------------------|----|
| Településközpont vegyes övezet | Vt |
|--------------------------------|----|
- c) Különleges területek:
- | | |
|----------------------------|------|
| temető területének övezete | K-t |
| sportterület övezete | K-sp |
- (3) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:
- a) Közlekedési és közműterületek:
- | | |
|---------------|-----|
| közút övezete | KÖu |
|---------------|-----|
- b) Zöldterületek
- | | |
|-----------------|------|
| Közpark övezete | Z-kp |
| Közkert övezete | Z-kk |
- c) Erdőterületek:

¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2012. (II. 16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2012. március 1-től.

védelmi (védett és védő erdő) célú	Ev
d) Mezőgazdasági területek:	
általános mezőgazdasági övezete	Má-á
természeti területek mezőgazdasági övezete	Má-t
e) Vízgazdálkodási területek övezete:	
Vízgazdálkodási üzemi terület	Vü

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK 5. §

- (1) A terület-felhasználási egységek területei közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre, tagolódnak.
- (2) Az egyéb (közterületnek nem minősülő) területek építési övezetekre, övezetekre tagolódnak:
 - a) a beépített illetve beépítésre szánt területek esetén építési övezetekre,
 - b) a beépítésre nem szánt területek esetén övezetekre.

KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA ÉS HASZNÁLATA 6. §

- (1) A terv legfontosabb eleme, a közterületek és a nem közterületek elhatárolására vonatkozó kötelező szabályozási vonal.
- (2) A közlekedési és közmű-elhelyezési területek építési területeit (közterületi szabályozási szélesség) a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3)²
- (4) Új utcanyitás esetén, az infrastruktúrát (terület feltöltés, szilárd burkolatú út, víz, szennyvíz, csapadékvíz, gáz, közvilágítás, elektromos hálózat) a tulajdonosoknak kell kiépíteni. Azon esetben, ha az új utcanyitás nem az Önkormányzat kezdeményezésére történik, akkor az utcanyitással kapcsolatos minden költség a kezdeményezőt terheli. Az ilyen utcára nyíló telkeknél építési engedély csak a teljes infrastruktúra kiépítése után adható ki. Az út felső, kopó rétege szakaszos utcanyitásnál későbbi időpontban is megépíthető.
- (5) Új utcanyitás megvalósítási szakaszait a közműépítési és közlekedési szempontok alapján kell meghatározni (melybe a szakhatóságokat előzetesen be kell vonni).

² Hatályon kívül helyezte a 3/2012. (II. 16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2012. március 1-től.

- (6) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (7) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos, a kezelő hozzájárulása szükséges.
- (8) Az közterület igénybevétele az önkormányzat „közterület használata illetve közterület bérbeadására” vonatkozó rendelete alapján a közterület előzetes engedély alapján igénybe vehető az alábbi célokra:
- búcsú, kiállítás, vásár céljára,
 - kulturális és sportrendezvények céljára,
 - egyéb rendezvények, vendéglátóipari alkalmi kirakodók céljára,
 - mozgó árusítóhely részére
 - stb... vonatkozó rendelet szerint.
- (9) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
- hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (legfeljebb 16,0 m² alapterületű autóbusz várakozóhely, vagy tető) kialakítása
 - köztisztasággal, közegészségüggyel (pld. nyilvános illemhely) közművesítéssel kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - szobor, díszkút elhelyezése,
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás.
- (10) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, a vonatkozó előírások alapján határozza meg.

III. FEJEZET
BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI
ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
7. §

- (1) A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes épületegyüttes hatását keltsék. Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad. A meglévő épület bővítése esetén az egységes építészeti kialakítás érdekében az építmény magasság a jelen

- rendelet előírásától eltérhet, de az nem haladhatja meg az építmény tényleges magasságát.
- (3) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
 - (4) Tömör kerítés csak kivételes esetben, műszaki indokok alapján építhető. A lakótelkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 1,80 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
 - (5) A terv területén melléképület az építési helyen kívül csak a hátsó kertben helyezhető el.
 - (6) A szabályozási tervlapon jelölt telekalakítások irányadó jellegűek, amelytől a helyi adottságok (épülethatár, értékes növényzet) érdekében, figyelemmel a telekalakításra vonatkozó általános érvényű jogszabályokra, el lehet térni, de a minimális teleknagyságot ebben az esetben is meg kell tartani.
 - (7) Újonnan épülő épület homlokzatán égéstermék kivezetése nem lehetséges. Meglévő épületeknél a meglévő égéstermék kivezetést a hatóság műszaki indokok alapján engedélyezheti. Az épületen kívül vezetett gázkémény építése kizárólag a hátsó homlokzaton burkolattal ellátva lehetséges.
 - (8) Kialakult utcák mentén lévő üres telkek kialakultnak tekinthetők, ezért azok amennyiben elérik a 14 m-es utcafronti szélességet beépíthetők.
 - (9) Kialakult utcák mentén lévő telkek beépítésénél figyelni kell az utcában kialakult építési vonalra (utcavonalra, utcaképre), beépítési módra és építménymagasságra. Az építési engedély ezen tényezők megvizsgálása után adható ki.
 - (10) Lakóterületeken, valamint a településközpont vegyes területeken a saroktelkek szabadonállóan is beépíthetők.
 - (11) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a magasabb szintű jogszabályok kötelezően meghatároznak, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakításának.
 - (12) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a terv szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
 - (13) Nyúlványos telek kialakítása a terv területén nem engedélyezhető. A korábban, hatályos jogszabályoknak megfelelően kialakított nyúlványos telkek

- az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthetők, amennyiben a telek nagysága a nyúlvány nélkül eléri az övezetben előírt minimális telekméreteket (terület, szélesség)
- (14) Épület, vagy építmény építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületi közútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított. A magánútról, vagy a közforgalom részére átadott magánútról megközelíthető telkeken épület építése nem engedélyezhető.
- (15) ³
- (16) A tervezett szabályozási szélességekbe beálló épületek állagmegóvása - az általános szabályok szerint - szükséges, de átalakítása, korszerűsítése, emeletráépítése azaz "építés" esetén a szabályozásba beálló épületet, épületrészt el kell bontani.
- (17) A telkek területének a helyi építési előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. A kötelező zöldfelület (zöldfelületi minimum) számításánál teljes területi értékkel csak a növényzet telepítésére alkalmas, legalább 30 cm termőtalaj vastagságú, burkolatlan felületeket lehet figyelembe venni.
- a) A számításnál a nem szilárd burkolatú felületek (közúzalék, kavics) nem vehetők figyelembe.
- b) A vízfelületek 70 %-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető.
- c) A kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál az építmény felett kialakított zöldfelület (tetőkert) is figyelembe vehető a tetőkerten lévő termőréteg vastagságától függően - a kötelező zöldfelületi fedettség részeként - az alábbiak szerint lehet számításba venni:
- ca) legalább 20 cm termőréteg esetén a tetőkert területének 20 %-a vehető számításba,
- cb) minden további 10 cm vastag termőréteg biztosítása esetén, a kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál figyelembe vehető tetőkerti területrészt további 10-10 %-kal növelhető.
- d) Kialakult állapot esetén az övezeti előírásokban szabályozott kötelező zöldfelületi fedettség mértékénél – a többszintes növényállományú (lombkorona-, cserje-, gyp-v. talajtakarószint) zöldfelület területét 1,2 szorzóval lehet figyelembe venni.
- (17) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.

³ Hatályon kívül helyezte a 3/2012. (II. 16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2012. március 1-től.

(18) ⁴

(19) A terv területén medence, pancsoló csak a hátsó kertben helyezhető el előzetes közüzemi szolgáltatói hozzájárulás alapján. Medence az oldalkertbe nem lóghat bele, illetve a szomszédos épületektől való védőtávolsága minimum 5 méter lehet.

(20) A telkek területén tereprendezési munkák - a talajerózió elkerülése végett - csak hatóságilag engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhetők, ha az eredeti terepszint 1 méternél nagyobb mértékben átrendezésre kerül (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.).

(21) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évig tartható fenn.

(22) ⁵

(22) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

(23) Állattartás a község közigazgatási határán belül az önkormányzat megalkotásra kerülő – az állatok tartásáról és védelméről szóló - rendelete alapján lehetséges. A falusias lakóterületen kívül csak kedvtelésből tartott állat tartható.

(24) Nem tartható haszonállat oktatási, nevelési, egészségügyi intézmény, gyermekjátsszótér, élelmiszer tárolását, feldolgozását és forgalmazását végző létesítmény, melegkonyhás vendéglátóegység területén vagy udvarán és ezek telekhatárától mért 50 méteren belüli körzetben.

(25) Belvízveszélyes illetve talajerrodációra hajlamos területeken épület és építmény csak kártérítési igény nélkül létesíthető. Az építési engedély kiadásához talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2012. (II. 16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2012. március 1-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2012. (II. 16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2012. március 1-től.

LAKÓTERÜLETEK
Kertvárosias lakóterület Lke
8. §

- (1) A terv kertvárosi lakóterülete laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen betartandó előírások:
- a) az építési övezetben telkenként maximum két lakóegység építhető egy épülettömbben,
 - b) kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²,
 - c) legkisebb telekszélesség: 18 m,
 - d) legkisebb telekmélység 35 m,
 - e) beépítési mód: kialakult, oldalhatáron álló,
 - f) a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%,
 - g) minimális előkert mérete 5-10 m,
 - h) oldalkert OTÉK szerint, de minimum 4,5 m,
 - i) szabadonálló beépítés esetén az oldalkert minimális mérete 3 m,
 - j) az építési hely hátsókerth felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
 - k) maximális építménymagasság 4,5 m,
 - l) minimális építménymagasság 3,5 m,
 - m) zöldfelület legkisebb mértéke: 50%,
 - n) terepszint alatti beépítés (csak az építési helyen belül) legnagyobb mértéke (pincével együtt): 30%,
 - o) tetőhajlásszög: 25-45 fok között.
- (3) A kertvárosias lakóterületen csak az alábbi funkciók elhelyezhetők el:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - e) egyéb közösségi kulturális épület,
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

Kertvárosias lakóterület Lke-k
9. §

- (1) A kiskertes kertvárosias lakóterületen betartandó előírások:
- a) az építési övezetben telkenként maximum egy lakóegység építhető,
 - b) kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²,

- c) legkisebb telekszélesség: 18 m,
- d) legkisebb telekmélység 30 m,
- e) beépítési mód: szabadonálló,
- f) a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%,
- g) minimális előkert mérete 5-10 m,
- h) az oldalkert minimális mérete 3 m,
- i) az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
- j) maximális építménymagasság 4,5 m,
- k) minimális építménymagasság 3,5 m,
- l) zöldfelület legkisebb mértéke: 50%,
- m) terepszint alatti beépítés (csak az építési helyen belül) legnagyobb mértéke (pincével együtt): 30%,
- n) tetőhajlásszög: 25-45 fok között.

(2) A kertvárosias lakóterületen csak az alábbi funkciók elhelyezhetők el:

- g) egy lakásos lakóépület,
- h) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, épület,
- i) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- j) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- k) egyéb közösségi kulturális épület,
- l) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

Falusias lakóterület (Lf)

10. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen betartandó előírások:

- a) az építési övezetben telkenként maximum két lakóegység építhető egy épülettömbben,
- b) kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²,
- c) legkisebb telekszélesség: 20 m,
- d) legkisebb telekmélység 40 m,
- e) beépítési mód: kialakult, oldalhatáron álló,
- f) a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%,
- g) minimális előkert mérete 5-10 m,
- h) oldalkert OTÉK szerint, de minimum 4,5 m,
- i) szabadonálló beépítés esetén az oldalkert minimális mérete 3 m,
- j) az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50 méter

lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,

- k) maximális építménymagasság 4,5 m,
- l) minimális építménymagasság 3,5 m,
- m) zöldfelület legkisebb mértéke: 40%,
- n) terepszint alatti beépítés (csak az építési helyen belül) legnagyobb mértéke (pincével együtt): 30%,
- o) tetőhajlásszög: 25-45 fok között.

(3) A falusias lakóterületen csak az alábbi funkciók elhelyezhetők el:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, épület,
- c) szálláshely szolgáltató épület,
- d) a helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- f) kézműipari építmény.

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Vt)

11. §

(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 betartandó előírások:

- a) az építési övezetben telkenként maximum két lakóegység építhető egy épülettömbben,
- b) amennyiben a telek utcafronti szélessége meghaladja a 22 m-t, akkor arra az ingatlanra maximum négy lakóegység építhető egy épülettömbben,
- c) kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²,
- d) legkisebb telekszélesség: 18 m,
- e) legkisebb telekmélység 35 m,
- f) beépítési mód: kialakult, szabadon álló, oldalhatáron álló,
- g) a beépítettség legnagyobb mértéke: 45%,
- h) minimális előkert mérete kialakult,
- i) oldalkert OTÉK szerint, de minimum 4,5 m,
- j) szabadonálló beépítés esetén az oldalkert minimális mérete 3 m,
- k) az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
- l) maximális építménymagasság 7,5 m,
- m) minimális építménymagasság 3,5 m,
- n) zöldfelület legkisebb mértéke: 30%,
- o) terepszint alatti beépítés (csak az építési helyen belül) legnagyobb mértéke (pincével együtt): 45%,

- p) tetőhajlásszög: 25-45 fok között.
- (3) A településközpont vegyes területen csak az alábbi funkciók elhelyezhetők el:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - egyéb közösségi kulturális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (4) A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:
- a telkek zöldfelülettel borított részének legalább $\frac{1}{4}$ -ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - új közintézmény (pl. óvoda, iskola) kialakítása esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
 - a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.
 - Az övezetben csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet a zöldfelületeket kialakítani, felújítani.
 - a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

12.§

- (1) A különleges területek építési övezetei az alábbiak:
- K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges területek,
 - K-t** jelű temetkezési célú különleges területek.
- (2) A **K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő sportterületre vonatkozó előírások:
- övezetében elhelyezhetők:
 - kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények (pl. lelátó, öltözőépület, szertár), továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények,
 - sportpályák, de technikai sportok pályája nem lehet,
 - területhasználatához szükséges fásított parkolók.

b) Az övezetben az épületek szabadonálló módon, legalább 3m-es előkert megtartásával helyezendők el.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
K-sp	terület t m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-sp	5000	-	-	SZ	-	70*	10	5,5	-

(3) A **K-t** jelű temetők területeinek övezeteire vonatkozó előírások:

- A **K-t** jelű övezetben elhelyezhetők: a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azok kiegészítő építményei (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei).
- Az övezetben az épületek szabadon vagy oldalhatáron álló módon, legalább 3 m-es előkert megtartásával helyezendők el. Az építménymagasságtól csak kápolna létesítése esetén lehet eltérni.
- A temető új bővítési területén belül, a telekhatár mentén 30-30 m széles, temetésre nem hasznosítható, fásított, kertépítészeti terv alapján rendezett zöldfelületként, védőzöldként kell kialakítani.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
K-t	terület t m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-t	4000	-	-	SZ,O	3	40	15	5,0	-

KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰTERÜLET 13.§.

- A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- Közlekedési és közműterület terület-felhasználási kategóriájú területek:
- **KÖu.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület.
- A **KÖu.** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészek

mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

- (6) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (7) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (8) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (9) Új épület építése, meglévő korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése esetén az OTÉK vonatkozó előírásaiban meghatározott mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét saját ingatlanon belül biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy az önkormányzat parkolási rendeletében szabályozott módon kell a hiányzó várakozóhelyeket elhelyezni.
- (10) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zóldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (11) Meglévő, kialakult utcák esetén – ott, ahol a közlekedési területek méretei csak aránytalan ráfordítás mellett növelhetők az egyéb indokolt méretre – a biztonságos közlekedés feltételeit forgalomtechnikai eszközökkel, illetve a forgalom korlátozásával (súly, méret, időszak, stb.) kell biztosítani.
- (12) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42.§-a által előírt mennyiségű járművek elhelyezését az építési telken belül biztosítani kell.
- (13) A gyalogos közlekedés számára a területen legalább az utak , utcák egyik oldalán járda építendő, ha erre nincs lehetőség a közúti forgalom lassítását forgalomcsillapító létesítményekkel kell megoldani (sebesség-csökkentő borda
- (14) A közutak elhelyezése céljára – más előírás, vagy a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése hiányában – legalább az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerinti szabályozási szélességeket kell biztosítani. beépítése, illetve sáv-elhúzás).

ZÖLDTERÜLETEK
14.§

- (1) A szabályozási terv **Z jelű** terület-felhasználási egységei a zöldterületek. A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló köztér.
- (2) A zöldterületek övezeti az alábbiak:
 - a) Z-kp jelű közpark
 - b) Z-kk jelű közkert
- (3) A zöldterületként szabályozott zöldfelületeket a szabályozási terven jelölt helyen, a terv szerinti területi kiterjedésben kötelező megvalósítani és akként fenntartani.
- (4) A zöldterületi létesítmények, a közkertek más célú területhasznosítása csak a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításával engedélyezhető.
- (5) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, a telkek összevonása engedélyezhető.
- (6) A közkertek területén az OTÉK 27. §. (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2 %. A területen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
- (7) Az övezetben kizárólag
 - a) a pihenést és játékot szolgáló építmények (pl.: sétaút, pihenőhely, játszótér),
 - b) köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút), valamint
 - c) kerti építmények (pl. pergola) helyezhetők el.
- (8) A zöldterületeken épületek nem alakíthatók ki.
- (9) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények fából, felületkezelt fém (pl.. öntöttvas) terméskő és téglafelhasználásával készülhetnek.
- (10) Az övezetben az egyes telkek legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (11) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (8) A terven zöldterületi terület-felhasználási elemként lehatárolt területek funkcionális és zöldfelületi fejlesztése, illetve rekonstrukciója, fenntartása, valamint kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

ERDŐTERÜLETEK
15.§

- (1) Az erdőterületek övezetébe az erdő művelési ágú területek tartoznak.
- (2) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (3) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása a térségben honos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, nemes nyararak).
- (4) A szabályozási terven az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
 - a) Az **Ev** jelű övezet területen építmények nem helyezhetők el.
- (5) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek mérete*		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek* (ha)		Beépítettség %		Szinterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	legkisebb (m ²)	legnagyobb (m ²)	területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint					
					alatt*	felett				
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

**a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalékknak megfelelően, egy szintben létesülhet

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
16.§

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, továbbá az azzal kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
 - a) az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
 - b) az Má-t jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
 - c) A mezőgazdasági területeken nem helyezhetők el építmények.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (Vü)
17. §

- (1) A terület-felhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti vízgazdálkodással összefüggő területek tartoznak. A területen építményeket

elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

- (2) A Szabályozási Terv vízgazdálkodási üzemi területként jelöli
- a) a Kossuth Lajos utcában lévő vízműkút területét,
 - b) az Arany János utcában lévő szennyvízátemelő területét,
 - c) a Mandula utcában lévő szennyvízátemelő területét.
- (3) A vízgazdálkodási üzemi területek belső védőterületét az ingatlanok kerítése határolja.

V. FEJEZET
EGYÉB RENDELKEZÉSEK
ÖRÖKSÉGVÉDELEM
18. §

- (1) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások
- a) A tervezési terület ismert régészeti lelőhelyeinek listáját a HÉSZ 1. sz. függeléke tartalmazza.
 - b) A függelék szerinti régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv tünteti fel.
 - c) Az ismert régészeti lelőhelyeken
 - Beépítésre szánt, vagy már beépített területeken a talajmozgatással járó tevékenység (közmű vezetése, árokásás, tereprendezés, stb.) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) engedélye alapján lehetséges. A Hivatal az engedély megadását előzetes kutatáshoz kötheti.
 - Beépítésre nem szánt területeken a tervlapokon jelölt ismert régészeti lelőhelyeken művelési ág változtatása a KÖH előzetes engedélye alapján lehetséges.
 - d) A terv területén végzett földmunkák során előforduló régészeti leletekről - azok szakszerű mentése érdekében - a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
 - e) A régészeti felügyelet, esetleges leletmentő feltárás tárgyi és anyagi feltételeit a törvény értelmében a beruházónak kell biztosítania.

VI. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELEM
FÖLD- ÉS TALAJVÉDELEM
19. §

- (1) A termőföldön történő építési engedélyköteles változtatások esetén az építési engedélyeztetési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található

humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.

- (2) A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni.
 - b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
 - c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni.
 - d) A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (4) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (5) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (6) A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható.
- (7) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (8) A területen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM *20.§*

- (1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló jogszabály meghatározása szerint Úrhida a 4. számú légszennyezettségi zónába (Székesfehérvár-Veszprém) tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot kedvezőtlenül megváltoztatni nem szabad.

- (3) A területen zavaró, bűzzel járó tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).

FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME
21.§

- (1) A település a felszín alatti víz állapota szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település. A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően, a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó kertépítészeti tervek alapján kell meghatározni.
- (3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A szennyvízközmű-hálózattal még el nem látott területen a közműhálózat kiépítéséig a zárt és szivárgásmentes közműpótló használata kötelező. A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (5) Az új beépítésre szánt területek csak a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése mellett hasznosíthatók. Kiépített szennyvízhálózat esetén építés csak a létesítmények szennyvízbekötése esetén engedélyezhető. A szennyvízcsatorna-hálózattal csak gazdaságtalanul elérhető külterületi beépítésre szánt területen és a Hali pusztai egyéb belterületen a fentiekben meghatározott kialakítású közműpótló vagy a hatóságok által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a szennyvizek környezetkímélő ártalmatlanítására.
- (6) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (7) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan

nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről (drén csövek) gondoskodni kell.

EGYÉB KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK
22.§

- (1) Zaj- és rezgés elleni védelem
- a) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció, területhasználat csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott üzemi eredetű környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban, illetve a település helyi zajvédelmi rendeletében az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
- (2) Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás
- a) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. A szervezett szemétszállításhoz nem kapcsolódó területeken a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
 - b) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak a település igazgatási területén kívül, környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón, helyezhető el.
 - c) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
 - d) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A zöldhulladék ártalmatlanítása a háztartásokban komposztálással, illetve a terv távlatában kialakuló szelektív hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás keretei között oldható meg. (A száraz zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.)

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
23.§

- (1) A területen óvni kell a természetet, értékes élőhelyeket (nádas). Erdőterületen kívüli, egyedi fát (növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.
- (2) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak kell gondoskodni, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor a visszapótlás az ingatlan tulajdonosának kötelessége.
- a) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - az önkormányzat

környezetvédelmi tanácsadójának véleménye alapján, illetve szükség esetén szakértő (kertépítész, erdész, kertész) bevonásával - meghatározza.

- b) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
 - c) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese, amit faskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.
- (3) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának is.

KÖZMŰVESÍTÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

24.§

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a távközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) Meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor azok rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (5) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a meglévő közművek szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

- (6) A magas talajvízállásos, feltöltéses területen közműhálózatokat, létesítményeket építeni csak a talajmechanikai vélemény alapján szabad, az abban előírtak betartása kötelező.
- (7) A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
- (8) A tervezési területen belül a szennyvízcsatornákkal rendelkező utcákban a keletkező szennyvizet csak közcsatornákkal lehet elvezetni. Itt közműpótló berendezés használata átmeneti időre sem engedélyezhető. (Még szigorúan zárt, vízzáró szennyvíztároló alkalmazása sem!) Azokban a kialakult utcákban, ahol még nem épült meg a szennyvízcsatorna, ott a szennyvizet szigorúan ellenőrzött zárt szennyvíztározókban kell tározni és onnan elszállítani. A csatornahálózat kiépítését követő hat hónapon belül az érintett ingatlanok szennyvizeit a közcsatornára rá kell kötni.
- (9) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén a csapadékvíz összegyűjthető legyen (az ne folyhasson közvetlen zöldfelületre). Ezekről a nagyobb parkoló felületekről összegyűjtött csapadékvíz csak hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- (10) A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (11) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (12) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (13) A település közigazgatási határán belül hírközlési torony nem helyezhető el.
- (14) Új lakóépülethez a gázmérő illetve nyomásszabályozó az utcai kerítés belső oldalán, vagy a kerítésben helyezhető el, takarva. Épület külső oldalhatároló falán az elhelyezése tilos.
- (15) Az elektromos légvezeték 1-35 kv-os hálózatánál a szélső száltól mért védőtávolság min. 5 méter, egyébként külön rendelet szerint.

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
25. §

- (1) Építési és telekalakítási tilalom kerül elrendelésre a 75/1 és a 3077/5 hrsz-ú ingatlanokra.

- (2) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (3) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (4) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (5) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

ZÁRÓ ÉS HATÁLYBA LÉPTETŐ RENDELKEZÉSEK
26. §

- (1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2005. 09. 26-án lép hatályba.

Dátum: 2005. 09. 22.

Aláírások:

Pereczes László
polgármester

Dancs Norbert
jegyző

Kiadmány hitelül:

Úrhida, 2005. 09. 26.

Dancs Norbert
jegyző

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
A SZABÁLYOZÁSI TERV 1-30. JELŰ TERVLAPJAI.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni.
- c) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, valamint szükség szerint kertépítészeti terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízelvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- d) Kertépítészeti terv: az épület építési engedélyezési tervdokumentációjához csatolt, a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- e) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek az e) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni.

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

LEGFONTOSABB CSATLAKOZÓ JOGSZABÁLYOK

TÖRVÉNYEK

- 1976. évi 24. tvr. a kisajátításról
- 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről
- 1994. évi LV. tv. a termőföldről
- 1995. évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól
- 1995. évi LVII tv. a vízgazdálkodásról
- 1996. évi LIII. tv. a természet védelméről
- 1996. évi LIV. tv. az erdőről és az erdő védelméről
- 2000. évi XXXV. tv. a növényvédelemről
- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 2001. évi XL tv. a hírközlésről
- 2001. évi XCVII. tv. a kulturális örökség védelméről
- 2004. évi LXXVI. tv. a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. módosításáról

ORSZÁGOSAN ÉRVÉNYES RENDELETEK

- 35/1996. (XII.29.) BM rendelet (Országos Tűzvédelmi Szabályzat)
- 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokról
- 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet a felszín alatti víz és földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- 98/2000.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállításáról
- 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási
- 47/2004 (III.18.) Korm. rendelet a levegőtisztaság védelméről
- 49/2001.(IV.3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 50/2001.(IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól
- 203/2001. (X.26.) Korm. sz. rendelet a nyílt vízfolyásokba vezetett felszíni vizek minőségi követelményeiről
- 201/2001. (X.25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről, adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 27/2004. (XII.25.) a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
- 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről

- 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 221/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól
- 164/2003. (X.18.) Korm. rendelet a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről
- 41/2000. (XII.20.) EüM-KöM együttes rendelet az egyes veszélyes anyagokkal, illetve veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes tevékenységek korlátozásáról
- 192/2003. (XI.26.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet módosításáról
- 22/2001. (X.10.) KöM rendelet a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről
- 5/2002. (X.29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól
- 126/2003. (VIII.15.) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási tervek részletes tartalmi követelményeiről
- 16/2002. (IV.10.) EüM rendelet a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről
- 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- Rendelet a jegyző hulladékgazdálkodási feladatairól
- 271/2001. (XII.21.) Korm. rendelet a hulladékgazdálkodási bírság mértékéről, valamint kiszabásának és megállapításának módjáról
- 241/2000. (XII.23.) Korm. rendelet a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről
- 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet a hulladékok jegyzékéről
- 12/1983. (V.12.) MT rendelet a zaj- és rezgésvédelemről
- 2/1983. (V.25.) OKTH rendelkezés a zaj- és rezgésbírságról
- 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 17/2001. (VIII.3.) KöM rendelet a légszennyezettség és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról
- 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 7/2003. (V.16.) KvVM-GKM együttes rendelet az egyes levegőszennyező anyagok összkibocsátási határértékeiről