

Törlések új rendelkezések**Bakonybánk Község Képviselőtestületének 8/2003. (X. 30.) számú önkormányzati rendelete****Bakonybánk Építési Szabályzatáról,
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Bakonybánk Község Önkormányzati Képviselő Testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) (1) bekezdésében, 7. § (3) c) pontjában és a 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított jogköre módosított, 1990. évi LXV. törvény 1. § (1), 8. § (1), 16. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével, jóváhagyja a szabályozási tervet és megállapítja az építési szabályzatot.

I. Fejezet**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****1. §**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Bakonybánk teljes közigazgatási területére (a továbbiakban: Bakonybánk területe).
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen „területet felhasználni, továbbá telket alakítani,” terepet rendezni, „építményt, építményrészt, épület együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni” a 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: az OTÉK) és mellékletei, Bakonybánk Építési Szabályzata és Szabályozási terve, valamint az egyéb általános érvényű jogi rendelkezések és hatósági előírások betartásával szabad.
- (3) A Sz 1; Sz 2 és Sz 3 jelű szabályozási terv és Bakonybánk építési szabályzata csak együtt érvényes, együtt alkalmazható.

A rendelet részét képezik az alábbi mellékletek:

1. 1. melléklet: Építési övezetek és övezetek határértékeinek összesítő táblázata,
2. 2. melléklet: Szabályozási tervek:
 - a) 2.1 melléklet: Sz-1/1, Sz-1/2 jelű Szabályozási Terv – Közigazgatási területre
 - b) 2.2 melléklet: Sz-2 jelű Szabályozási terv – Belterület
 - c) 2.3 melléklet: Sz-3 jelű Szabályozási terv – Egres dűlő
 - d) 2.4 melléklet: Sz-3/mód jelű Szabályozási terv – Egres dűlő
3. 4. melléklet: Korlátozó tényezők:
 - a) 4.1 melléklet: Örökségvédelem jegyzéke
 - b) 4.2 melléklet: Természetvédelem jegyzéke

„...” az idézet az OTÉK-ból való (országos településrendezési és építési követelmények)

2. §

- (1) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:
- szabályozási vonal,
 - területfelhasználási egység határa,
 - építési övezeti és övezeti határ,
 - építési övezeti és övezeti besorolás, valamint a jellemzők (beépítési mód, beépítési %, épületek építménymagassága, a kialakítható legkisebb telekterület, a szintterületi mutató és a zöldfelületi arány, építészeti karakter),
 - a telekhatárokhoz viszonyítottan az építési hely határa,

A kötelező elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

- (1) A szabályozási tervben, illetve az építési szabályzatban alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:

1. a kialakult és a tervezett szabályozási vonal, közterületi telekhatár
2. területfelhasználási egység határa
3. az építési övezet és az övezet határa
4. az övezeti jellemzők: a beépítési mód, a beépítés mértéke, az építménymagasság, a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekméret (terület, szélesség), a kötelező legkisebb zöldfelületi arány
5. az építési hely telekhatárhoz viszonyított helyzete
6. kötelező fásítás
7. egyéb sajátos építési követelmények

- (2) Közterület felőli kerítés, valamint minden egyéb lábazatos, vagy tömör kerítés elhelyezéséhez ingatlan nagyságára tekintet nélkül az I. fokú építési hatóság engedélyét kell kérni.

- (3) Azokon a területeken, ahol a terület használata, vagy az építési övezet a terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető. Beépítetlen, új fejlesztési területeken (pl.: Rédei út menti kereskedelmi – gazdasági terület, műemléki templomtól délre lévő lakóterületi fejlesztés) az építési tevékenység csak a szükséges telekalakítás, vízrendezés, az egész területre vonatkozó út és teljes körű közmű engedélyezési tervek megléte esetén engedélyezhető.

- (4) 10%-nál meredekebb tereplejtés esetén az építési engedély a talajmechanikai szakvélemény megállapításainak figyelembe vételével készüljön. Az építési engedély részeként geodéziai felmérés, tereprendezési és kertépítészeti terv készítendő.

- (5) Használatbavételi engedély csak az építési engedély feltételeként meghatározott a víz és energia közművek megléte, szennyvízesatorna hálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés, a felszíni vízelvezetés megoldása, valamint a kötelező zöldfelület telepítése esetén adható meg.

Telekalakítás

3. §

- (1) Telekrendezés (osztás, határrendezés, összevonás,) ott engedélyezhető:
- ahol az osztást a szabályozási terv javasolja,

- ahol az osztás utáni telekméretek az övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret értékét elérik, valamint az osztás utáni telkeknél gépjárművel történő kiszolgálás, vagyis az útkapcsolat biztosítható és az osztás után kialakuló telkeknél „zárvány területrészek” nem maradnak.
 - ahol a rendezés az előírásoknak megfelelő állapotok létrehozására irányul,
 - az osztás, vagy rendezés révén kialakuló telkeknél a beépítési mérték az előírásokban meghatározott mértéket nem lépi túl.
- (2) ~~Egy terület felosztása (továbbiakban: telek újraosztás) esetén szintvonalas geodéziai felmérés alapján telekrendezési terv készítendő, amelyben a szabályozási terven meghatározott építési helyeket pontosítani kell.~~
- (3) Telekösszevonás a beépítésre szánt területeken, szomszédos telek esetén legfeljebb **50,0m** kialakuló, közterületi telekszélességig engedélyezhető, településkép védelmi szempontok miatt.
- (4) Az új közlekedési közterületek (az Sz-2 jelű tervlapon 1-3 jelű közutak („Bánki Donát utca; Turbina utca; Gépész utca) nyomvonala a terven ábrázolt közterületi határtól 5,0 – 5,0 m-es sávban, elmozdítható a rendezési terv módosításának szükségessége nélkül, ha ezt:
- a terepadottságok, a domborzati viszonyok, a talajmechanikai állapotok az engedélyezési és kiviteli tervek készítésénél indokoltá,
 - valamint a telekalakítási terv és térrajz által pontosított telekhatárok szükségessé teszik.

Fogalommeghatározás

4.§

- (1) ~~Építési teleknek: az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 6. bekezdésében foglaltakon túl a 350m²-t meghaladó területű telek tekinthető.~~
- (2) **Portahasználat:** a lakótelkek funkcionális felosztását és használatát jelenti. A lakótelek (porta) **lakó – gazdasági udvarrészből és házi-kerti udvarrészből áll.**
- (3) **Lakó – gazdasági udvar:** a főépület elhelyezésére, elő- és pihenőkert kialakítására, valamint a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő melléképületek, gazdasági épületek építési helye és kiszolgáló udvaruk, szabadtéri tároló helyük zónája.
- (4) **Házi-kert:** lakótelek (porta) kerthasználatú része, amelyen sem épület sem építmény nem helyezhető el, hátsókertnek tekintendő.
- (5) A **fő épület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a **melléképület:** a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkció épülete, építménye.
- (6) **Közterület alakítási terv:** a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízelvezetés módja.
- (7) **Kertépítészeti terv:** a terv részét képezi a meglévő növényzet felmérése, tereprendezési terv, növénykiültetési terv, kertrendezési terv és a kerti architektúra-elemek (burkolatok, lépcsők, kerti építmények stb.) részletterve.
- (8) **Kedvtelési célú állattartás:** kisvárosi és kertvárosi jellegű lakó, valamint intézményi funkciókat nem zavaró és nem veszélyeztető állatok, nem jövedelemszerzést célzó tartása.

- (9) „Nagylétszámú” állattartás: a vonatkozó országos hatókörű jogszabályokban meghatározott mértékű állattartás.

II. fejezet

BAKONYBÁNK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

5. §

- (1) Bakonybánk beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezeteket alkotja:

Lakó	építési övezetek
falusi jellegű lakóövezet	Lf-1 4
Vegyes településközpont vegyes építési övezetek	Vt
Gazdasági: kereskedelmi gazdasági, szolgáltató övezet	Gksz-1-2
mezőgazdasági üzemi övezet	MG
Különleges: Idegenforgalmi terület	K-ID
a temető területe és övezete	K-t
kegyeleti park, volt izraelita temető	K-k
hulladéklerakó területe	K-HU
szennyvíziszap-lerakó területe	K-SZI

- (2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezeteket alkotja:

Közeledési és közmű	övezetek:
országos mellékút, egyéb utak, parkolók	KÖu; P
közeledési terület részét képező zöldfelület	Köz;
kötőpályás vasúti terület övezete	KÖk
közműterületek:	Kü
víztározó, gázfogadó, nyomvonalas vezetékek sávjai,	
Zöld-, közkert, közpark, kilátó kert	Z-Kk
rekreációs zöldterület, sportpálya	ZR-S
Erdő-, elsődlegesen gazdasági,	Eg
védelmi,	Ev
egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű,	Et
Mezőgazdasági,	
szántó,	Msz
gyepgazdálkodási,	Mgy
vizes élőhely	Mv
mezőgazdasági lakott hely	M-Lak
Vízgazdálkodási,	
Cuhai-Bakony-ér, Vezseny-ér és egyéb	
vízfolyások medre és partja, állóvíz medre, partja.	V

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre szánt terület növekedése

6. §

- (1) Beépítésre szánt területté válnak a belterületi határon kívül eső, alábbi helyrajzi számú területek:

Falusias lakóterület céljára: 065/8; 065/30;-/31; 065/33hrsz-ú telkek területe, 065/9-/11; 065/32hrsz-ú telkek rész területe; (külterületi lakott hely).

Gazdasági terület céljára: 068/5-6; 070/5; 070/8-10hrsz-ú telkek területe; 070/15hrsz-ú telek fél területe.

Különleges – Idegenforgalmi terület céljára: 0151/2; 0154/1-2; 03/2; 033/4-5; 050/5 050/8 hrsz-ú telek területe.

- (2) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek közül csak azok a telkek csatolhatók a belterülethez, amelyek a T-2 jelű településszerkezeti terven a tervezett belterületi határon belül helyezkednek el (033/4 és a 033/5hrsz-ú telkek). A belterületbe vonásról, a belterületbe vonás időszzerűsége esetén alkot önálló határozatot a testület.

Lakóterületek, lakóépületek

7. §

- (1) A lakóterületek település részen belüli helyét a szerkezeti terv, építési övezeteit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A **falusias** lakóterületeken az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el.
- legfeljebb **2 önálló** rendeltetési egységet magába foglaló **1db** lakóépület,
 - egyházi, egészségügyi-, szociális, oktatási épület,
 - a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
 - a lakófunkció mellett, azt nem zavaró hatású mezőgazdasági építmény, (terménytároló, pajta, önálló pince **50m²**-ig, állattartó épület legfeljebb nettó **30m²**-ig), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület legfeljebb a beépíthető terület **1/3**-án.

A fenti funkciók elhelyezésének feltétele:

- a vonatkozó külön jogszabályi előírások (pl.: környezetvédelem, növény és talajvédelem, ÁNTSZ) betarthatósága,
- a szakhatóságok hozzájárulása,
- az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyek telken belüli biztosítása.

- (3) A lakótelkeken létesíthető, az övezetben meghatározott főfunkciót befogadó és a főfunkció rendeltetésszerű használatát kiegészítő épületek együttes száma a falusias lakóövezetben legfeljebb **3 db** lehet.
- (4) A lakótelken lakó-funkció nélküli, csak mezőgazdasági, vagy kisüzemi, kisipari termelő funkciót befogadó épület nem létesíthető.
- (5) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye, de **14 m-nél** keskenyebb és **500m²**-nél kisebb telek kialakult esetben sem építhető be, nem tekinthető építési teleknek. A telken lévő kialakult beépítés felújítható, de nem bővíthető, helyben újra nem építhető. Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb mérete nem lehet kevesebb **14,0 m-nél**, az új telekosztás után kialakuló telkek legkisebb mérete min. **18,0 m** legyen.
- (6) Az SZ-2 jelű szabályozási tervlap, a **beépítés** jellegének megfelelően, oldalhatáron álló, illetve utcaképet formálóan szabadon álló építési helyeket ábrázol.
- a) Az oldalhatáron álló beépítésnél a telkenként építhető épületek csak az oldalhatáron, az építési helyen belül helyezhetők el. Ez alól kivétel:
- a hagyományos porta használatot őrző keresztpajta, amely megőrzendő, bővíthető, helyben újraépíthető.

- Az oldalkertben lévő és az Sz-2 jelű tervlapon helyi védelemre jelölt „nyári-konyhák” megőrzendők, felújítandók. Az építési helyen belül utcaképet formáló módon 1db főépület és 1db hagyományőrző módon (arányrendszer, anyaghasználat) megvalósított „nyári- konyha” építhető.
 - Szabadon álló beépítés a saroktelkeknél, valamint a helyi védelemre javasolt közbelső telken álló épületek esetében engedélyezendő.
- b) Telekösszevonás esetén [3.§ (3) bekezdés] a tömbre meghatározott beépítési mód tartandó meg.
- c) Saroktelken az oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie.
- d) Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával lehetséges.
- e) Meglévő épület elbontása esetén új épület az eredeti helyére, illetve a szabályozási terven jelölt új építési helyre épülhet, az illeszkedés elve alapján meghatározott előkert betartásával.
- f) Építési helyen belül a fő funkciót magába foglaló épületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie.
- h) A lakótelek beépítési százaléka számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, 1500m²- 3500m² között fél területtel vehető figyelembe, a 3500m² feletti terület nem vehető figyelembe a beépítési mérték számításánál.
- i) A térszín alatti beépítés legfeljebb 5%-kal haladhatja meg a térszín feletti beépítést.
- ~~10% nál nagyobb tereplegjtés esetén az építési engedélyezési terv részeként talajmechanikai szakvélemény készítenő. A réteg és/vagy talajvizek elvezetéséről gondoskodni kell.~~

(7) Az épületek **építészeti kialakításánál** az alábbiak a mérvadók:

- a) Az épületek formálása csak magas tetővel történhet. Az utcai homlokzaton oromfalas (csonkakonty, attika, tetőkiemelés esetén is) megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége legfeljebb **7,5 m** lehet.
- b) Utcaképi szempontból helyi védelemre javasolt épületek (SZ-2 jelű tervlap) arányrendszere, építménymagassága (tetőtömeg - épülettömeg aránya, szélessége, falfelületek - nyílászárók aránya) átépítés, illetve tetőtér beépítés esetén sem változtatható meg.
- c) A beépített területeken az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása (pl.: utcával párhuzamos, vagy utcára merőleges tetőgerinc) a szomszédos 3-3 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen. A tető hajlásszöge **35-45°** között mozoghat.
- d) Egy telken létesülő és utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedő anyaga azonos legyen. Ettől eltérni akkor lehet, ha a meglévő épületen a szabályzatban nem engedélyezett tetőfedő anyag van. A meglévő épület tetőfedő anyagát építési szándék esetén az új épület tetőfedő anyagához kell igazítani. Tető fedésére azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, nádfedés, natúr és élénk, neon színűre felületkezelt fémlemezfedés nem alkalmazható.
- e) Az utcaképet meghatározó épület homlokzata vakolt legyen. A vakolat mellett alkalmazható anyagok: látszó köfelfület, tégl, fa. Lambéria jellegű burkolás a főépület teljes homlokzatán nem használható. Természetes építőanyagok és a színeik alkalmazandók.

- f) Az épületek fogadósintje az eredeti terepszinthez képest max. **45 cm**-rel, 10%-nál meredekebb tereplejtés esetén legfeljebb **80 cm**-rel lehet magasabban.
- g) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. A tetőtérben, a közterület felőli homlokzaton erkély, zárterkély, terasz nem építhető.
- h) Nyári konyha építménymagassága legfeljebb 4,0m lehet, a tető az utcára merőleges gerincű nyeregtető, az oromzaton látszótéglá szegélyezéssel és vakolt felülettel, Nyílások az utca felé nem létesíthetők. Gépkocsi tároló funkció az épületben nem létesíthető engedélyezhető. Az alkalmazható nyílásméret: ablak legfeljebb 60/90; ajtó legfeljebb 120/210 cm.
- (8) A kerítés építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók: Az utcafronton tömör kerítés max. 1,8 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt, illetve látszó téglafalazat, deszkázás), valamint áttört kerítés legfeljebb 2,5 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 1,20m lehet. Kialakult tömör, vagy lábazatos kerítés az eredeti méretben újraépíthető.
- a) Kerítés **anyaga** felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, zsalukő nem lehet. Lakóterületen a kerítés lezárásaként sérülést okozó anyag (pl.: szögesdrót, tört üveg) nem alkalmazható.
- b) A kerítésépítés **helye** a meglévő, illetve a javasolt telekhatár. Ez alól kivétel az Sz-2; Sz-3 jelű szabályozási terven közterületi szélesítésre jelölt utcaszakasz, ahol az új lakóépület, az új kerítés a szabályozási vonallal meghatározott helyre kell, hogy kerüljön.
- (9) **Környezetrendezési és környezetvédelmi előírások:**
- a) Lakóterületen semmiféle, határértéket meghaladó mértékben környezetszennyező tevékenység nem folytatható, arra alkalmas épület nem építhető.
- b) Gépjármű, valamint erő- és munkagép telepet létesíteni nem lehet, telkenként legfeljebb 1 tehergépkocsi, vagy traktor tárolható, a szomszédos lakó-, illetve településközponti vegyes területeket nem zavaró módon.
- c) Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell egy kertépítészeti tervrészletet, amely meghatározza a burkolt és növényzettel fedett területek tervezett méretét, az ültetendő fajok fajtáját, számát és tervezett elhelyezkedését. A tervben szereplő adatok meg kell, hogy feleljenek **100m²**-ként ültetendő **1db** lombos fa telekterülethez viszonyított mennyiségének, valamint a lakóövezetekhez előírt minimális zöldfelületi aránynak. A kertépítészeti tervben, a 10%-os lejtésnél meredekebb terepfelszín esetén, ki kell térni a szükséges tereprendezésekre (épületen keresztül felvett kétirányú terepmetszet a telek szélességében és hosszúságában), esetleges partfalvédelemre és a felszíni víz elvezetésére.
- d) A területen a vízrendezés és a tereprendezés csak esztétikus, tájba illő anyagokkal (látszó kőfelület, fa, növénytámfal) és módszerekkel valósítható meg. Támfal legfeljebb **1,5m** magas lépcsőkben képezhető, támfallépcsők között **1,0m**-es zöldfelület kialakításával.

Lakóövezetek

8. §

- (1) Az építési övezetekben természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 80 cm-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.

a)

Lf-1	O	25	Z=50	Szm:0,5
	4,5	K/800		

jelű **falusias** építési övezetben jellemzően **oldalhatáron** állóan, új beépítésű fejlesztési területek **20,0 m**-nél szélesebb telkein **szabadon álló** módon, legfeljebb **25%-os** megengedett beépítettséggel, legfeljebb **0,5-os** szintterülettel, **4,5 m**-es legnagyobb építménymagassággal, kialakult, vagy legalább **800m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

Az övezetben legfeljebb **15 m²**-es állattartó épületrész, építmény létesíthető. A településközponti vegyes építési övezet **50,0m**-es védősávjába tartozó lakótelkeknél legfeljebb **5m²**-es csak kedvtelésű állattartást szolgáló új épület/részre **kérhető adható** építési engedély.

b)

Lf-2	O/SZ	20	Z=50	Szm:0,5
	4,5	K/1000		

jelű **falusias** építési övezetben **oldalhatáron** állóan, kialakult esetben szabadon állóan, legfeljebb **20%-os** megengedett beépítettséggel, legfeljebb **0,5-os** szintterülettel, **4,5 m**-es legnagyobb építménymagassággal, kialakult telken (**K**), vagy osztás révén kialakuló legalább **1000m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

Az övezetben legfeljebb **30m²**-es állattartó építmény, épület, épületrész létesíthető. A településközponti vegyes építési övezet **50,0m**-es védősávjába tartozó lakótelkeknél legfeljebb **5m²**-es csak kedvtelésű állattartást szolgáló új épület/részre **kérhető adható** építési engedély.

c)

Lf-3	O	20	Z=50	Szm:0,5
	4,5	2000		

jelű **falusias** építési övezetben **oldalhatáron** állóan, legfeljebb **20%-os** megengedett beépítettséggel, legfeljebb **0,5-os** szintterülettel, **4,5 m**-es legnagyobb építménymagassággal, legalább **2000m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület. Kialakult esetben, sarok-, illetve közbenső telkeknél a szabadon álló beépítési mód megőrizhető.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

Az övezetben legfeljebb **30 m²**-es állattartó építmény létesíthető. A településközponti vegyes építési övezet **50,0m**-es védősávjába tartozó

lakótelkeknél legfeljebb **5m²**-es csak kedvtelésű állattartást szolgáló új épület/részre **kérhető adható** építési engedély.

d)

Lf-4	O/SZ	15	Z=60	Szm:0,5
	4,5	3500		

jelű **falusias** építési övezetben oldalhatáron állóan, legfeljebb **15%-os** megengedett beépítettséggel, legfeljebb **0,5-os** szintterülettel, **4,5 m-es** legnagyobb építménymagassággal, legalább **3500m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **3 db** épület. Kialakult esetben a szabadon álló beépítési mód megőrizhető.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **60%** legyen.

Az övezetben legfeljebb **60 m²**-es állattartó építmény létesíthető.

Településközpont vegyes terület és építési övezete

9. §

(1) **Településközpont vegyes területen** elhelyezhetők:

- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
- egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, idegenforgalmi, szálláshely-szolgáltató épületek,
- kialakult esetben lakóépületek,
- játszóterek, korlátozottan vagy korlátlan közhasználatú zöldfelületek,
- Önálló üzemi funkció nem létesíthető.

(2) Egy telken létesíthető, illetve megtartható épületek száma legfeljebb 2 db lehet.

(3) Az **építészeti kialakításnál** az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) Az épületek arányrendszere a földszintes beépítéshez és a hagyományos beépítési módhoz igazodó legyen. A Kossuth Lajos utca mentén a beépítés építészeti látványtervvvel igazoltan az oldalsó és hátsó telekhatárra fordulóan, díszudvaros jelleggel is formálható.
- b) Az új főépület elhelyezésénél az előkert mérete legalább 3,0m, de legfeljebb 6,0m lehet.
- c) Anyag használatban a hagyományos, természetes építőanyagok és színeik alkalmazandóak (pl.: homlokzatarra vakolat és a vakolat mellett alkalmazható anyagok a látszó kőfelület, tégl, fa, réz, cink).
- d) Az épületek formálása csak magas tetővel történhet. Az utcai homlokzaton oromfalas (csonkakonty, attika, tetőkiemelés esetén is) megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége legfeljebb **7,5 m** lehet. A tető hajlásszöge **35-45°** között mozoghat. Egy épületen legfeljebb két féle tetőhajlás alkalmazható, a közterület felől szimmetrikus hajlásszöggel és szimmetrikus vetületi hosszúsággal.
 - A telken lévő és az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedő anyaga azonos legyen. Tető fedésére cserép alkalmazandó. Kiegészítésként sem használható azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, nádfedés, natúr és élénk, neon színűre felületkezelt fémlemezfedés.

- Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. A tetőtérben, a közterület felőli homlokzaton erkély, zárterkély, terasz nem építhető.
 - e) Oldalhatáron és/vagy szabadon álló beépítésnél az oldalkert mérete 6,0m-nél kisebb nem lehet.
 - f) Az épületek fogadósintje az eredeti terepszinthez képest új épület esetén legfeljebb **45 cm**-rel lehet magasabban.
 - g) Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával lehetséges.
- (4) Az új **kerítés** építészeti kialakításánál az alábbiak a mérvadók: Az utcafronton áttört kerítés legfeljebb **2,5 m** magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 1,20m lehet, anyaga látszó, rakott kő, festett, vakolt, illetve látszó téglafalazat.

Kerítés **anyaga** felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, zsalukő nem lehet. A kerítés lezárásaként sérülést okozó anyag (pl.: szögesdrót, tört üveg) nem alkalmazható.

(5) **Környezetvédelmi és zöldfelületi előírások:**

- a) A területen a vízrendezés és a tereprendezés csak esztétikus, tájba illő anyagokkal (látszó kőfelület, fa, növénytámfal) és módszerekkel valósítható meg. Támfal legfeljebb **1,5m** magas lépcsőkben képezhető, támfallépcsők között **1,0m**-es zöldfelület kialakításával.
- b) Az építési övezetben határértéket meghaladó környezetszennyező funkcióra új épület nem építhető, meglévő épület nem alakítható át.
- c) Az övezetben hulladékot tárolni csak a szervezett gyűjtési gyakoriságnak megfelelő időtartamig szabad, zárt edényzetben.
- d) Az építési övezetben maximum 2 m^2 -es állattartó létesítmény helyezhető el.

Településközpont vegyes építési övezet

(6)

Vt	O/SZ	30	Z=50	Szm:0,6
	K/5,0	K/1000		

jelű **településközponti vegyes** építési övezetben oldalhatáron állóan, kialakult esetben szabadon álló módon, legfeljebb **30%-os** megengedett beépítettséggel, legfeljebb **0,6-os** szintterülettel, a kialakult építménymagasság megőrzésével, de új építés esetén legfeljebb **5,0 m**-es legnagyobb építménymagassággal, kialakult, vagy legalább **1000m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, vagy a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **2 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **50%** legyen.

Gazdasági terület
Kereskedelmi, szolgáltató terület
10. §

(1) **A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban:**

- **A lakosság és az idegenforgalmi népesség alapellátását biztosító kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei;**

- mindenfajta, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység épülete,
 - a gazdasági tevékenység épületén belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (legfeljebb 2db) hozhatók létre.
- A fenti funkciók elhelyezésének feltétele:
- a vonatkozó, külön jogszabályokban megfogalmazott (pl.: környezetvédelmi, közegészségügyi) előírások betartása,
 - a szakhatóságok hozzájárulása,
 - az OTÉK szerint szükséges parkoló helyek telken belüli biztosítása.

(1) A gazdasági területek övezeteiben

a) elhelyezhető:

1. a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, legfeljebb 2 db,
3. közösségi szórakoztató, kulturális rendeltetésű épület,
4. a helyi lakosság és az idegenforgalom ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület,
5. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi-szociális épület.

b) nem építhető:

1. állattartó épület
2. környezetszennyezést okozó gazdasági tevékenységet befogadó építmény.

c) épület akkor helyezhető el, ha a telken:

1. a rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia és ivóvíz ellátás biztosítható,
2. a tűzvédelmi szabályzatban előírt oltóvíz mennyiség biztosítható,
3. a keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetése és kezelése az előírásoknak megfelelően megoldható,
4. a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének lehetősége biztosítható.

az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a földalatti és a felszíni vizek szintjét, mozgását és tisztaságát.

- (2) A telken belül létesíthető épületek száma a belterületen legfeljebb 2db, a külterületi gazdasági övezetben legfeljebb 4db lehet.
- (3) A meglévő telkek a kialakult méreten beépíthetők, átépíthetők, az osztás révén kialakítható telkek legkisebb mérete a belterületen 30,0 m-nél kisebb, a külterületen 40m-nél kisebb nem lehet.
- (4) Az elő-, oldal- és hátsó kertek minimális méreteit az Sz-2 és az Sz-3 jelű szabályozási terven ábrázoltak szerint kell betartani, de legalább 6,0m-es elő-, és oldalkert, valamint 10,0m-es hátsókert megtartandó. A meglévő beépítések bővíthetők, az elő-, oldal-, hátsókertek figyelembe vételével helyben újraépíthetők. A Gksz 2 jelű övezetben új épület csak az építési helyen belül építhető.

(5) Az épületek **építészeti kialakításánál** az alábbiak a mérvadók:

- a) Az épületek formálása belterületi környezetben magas vagy vegyes (magastető és lapostető épületrészek vegyesen) tetővel történhet. A magastető épületrészek vetületi szélessége legfeljebb 12,0m lehet. A tető hajlásszöge kereskedelmi-szolgáltató övezetben **30-45°** közötti, a mezőgazdasági üzemi övezetben 10-30° közötti lehet. Általános esetben az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincű szimmetrikus tetőforma alakítandó ki. A tetőtérben erkély, zárterkély, terasz nem létesíthető. A telken lévő épületek és építmények anyaghasználata, tetőfedő anyaga azonos legyen. A tetőfedésre nem alkalmazható natúr alumínium lemez, élénk színűre felületkezelte fémlemez, azbesztcement és műanyag hullámlemez, nádfedés.
- b) ~~Az épületek csak hagyományos építőanyag (kő, tégl, látszó és/vagy vakolt felület) felhasználásával készülhetnek. A Gksz-2 jelű építési övezetben homlokzaton fémburkolat, látszó betonfelület, a homlokzati teljes felületén 40%nál több faburkolat nem lehet.~~
- c) A kerítés kialakításánál, a lakóterületnél meghatározott elvek a mértékadóak. Külterületen a kerítés legfeljebb 0,45m-es tömör lábazattal készíthető.

(6) **Környezetvédelmi és zöldfelületi előírások:**

- a) A területen a vízrendezés és a tereprendezés csak esztétikus, tájba illő anyagokkal (látszó kőfelület, fa, növénytámfal) és módszerekkel valósítható meg. Támfal legfeljebb **1,5m** magas lépcsőkben képezhető, támfallépcsők között 1,0m-es zöldfelület kialakításával.
- b) 100 m²-nél nagyobb, összefüggő, burkolt felületnél minden 100m²-hez tartozóan 2db lombos fa ültetendő.
- c) A telekhatáron legalább 1 m széles, 1,60 m-nél magasabbra növe cserjékkel (3 m-t meghaladó sáv szélesség esetén cserje és faállománnyal együttesen) betelepített zöltsáv alakítandó ki.
- d) ~~A lakóterülettel határos övezetekben a lakóterületekre vonatkozó levegőtisztasági és zajkibocsátási határértékeket túllépő funkciók nem engedélyezhetők.~~
- e) Az övezetben üzemi gyűjtőhely nem helyezhető el a lakóterülettel határos telekhatártól mért 10 m-en belül.
- f) A létesítmények üzemeltetőjének gondoskodnia kell a telken keletkezett folyékony és szilárd hulladék ártalommentes gyűjtéséről, szükség esetén előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról és ártalmatlanításáról. Szennyvizet szikkasztani nem lehet.
- g) A keletkező hulladékok ártalmatlanítása nem történhet Bakonybánk területén, kivéve, ha az újrafelhasználásra kerül.

Kereskedelmi szolgáltató építési övezetek

11. §

(1) Az övezetekben a természetes terepfelszín homlokzatsíkjában történő, 1,0 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.

(2)

Gksz-1	O/SZ	30	Z=35	Szm:0,5
	5,0	K/2000		

jelű **kereskedelmi szolgáltató** építési övezetben szabadon állóan, illetve meglévő beépítés megtartása, felújítása, bővítése esetén oldalhatáron álló módon, legfeljebb **30%-os** megengedett beépítettséggel, legfeljebb **0,5-os** szintterülettel, **5,0 m-es** legnagyobb építmény-magassággal, kialakult, vagy legalább **2000m²**-es telekterületen a meglévő épületek bővítéseként, elbontás esetén az építési helyen belül a terven ábrázolt helyeken és esetekben létesíthető maximum **2 db** épület.

A telken belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább **35%** legyen. A lakótelkekkel közös telekhatárnál a beültetési kötelezettséggel jelölt területen belül háromszintes növényállomány telepítendő, amely a zöldfelületi mértékbe beszámítandó.

(3)

Gksz-2	SZ/O	35-45	Z=35	Szm:0,5
	5,0-9,0	3000	25	

jelű **kereskedelmi szolgáltató** építési övezetben ~~a kialakult~~-szabadon (SZ) és ~~a kialakult~~ oldalhatáron (O) álló beépítés ~~10%-kal~~ **45%-ra** bővíthető, ~~legfeljebb 0,5-os szintterülettel~~, **5,0 9,0 m-es** legnagyobb építménymagassággal, a kialakult telken, illetve osztás után kialakuló legalább **3000m²**-es telekterületen, a terven ábrázolt építési helyeken belül.

Egy telken legfeljebb **4 db** épület lehet.

~~A meglévő épületek elbontása utáni új építés, valamint 10%-ot meghaladó fejlesztési igénynél, az új feltáró út és a kiszolgáló területeken további telekosztás létrehozása esetén rész szabályozási tervben meghatározott rendelkezések keletkeztetnek építési jogot.~~

~~Az övezet keretszabályozási elvei a következők:~~

- ~~a) Az övezetben az új épületeket **szabadon** állóan kell elhelyezni.~~
- ~~b) A telkek maximális beépítettsége **35 %** lehet.~~
- ~~c) A legnagyobb megengedett építménymagasság **5,0 m**.~~
- ~~d) A kialakítható telkek minimális mérete **3000m²**.~~
- ~~e) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány **35 %**.~~

Mezőgazdasági üzemi terület és övezet

12.§

- (1) Az MG jelű övezet a mezőgazdasági üzemi terület övezete. A kialakult beépítés felújítandó, korszerűsítendő, karbantartható, helyben újraépíthető. Az övezetben a bővítés, a fejlesztés az alábbiak szerint **és a környezetvédelmi felügyelőség egyetértő véleménye alapján engedélyezhető, történhet:**

MG	SZ	10	Z=40	Szm:0,1
	4,5	2,1ha		

Az osztás révén a kialakítható legkisebb telekterület 2,0ha, legkisebb telekszélesség legalább 100,0 m legyen. A beépítési mód szabadon álló, a beépítési mérték legfeljebb 10%, az építménymagasság legfeljebb 4,5m lehet. A kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 40% legyen, amelybe az Sz-2 jelű terven jelölt kötelező beültetésű zöldfelület beszámítandó. Az építménymagasságtól csak technológiai okokból indokolt esetben (pl. takarmánytároló siló) lehet eltérni.

- (2) Az építési hely határát, vagyis az elő-, oldal, és hátsókert méretét az Sz-2 jelű tervlap tünteti fel.
- (3) Építészeti kialakítás:
- a) Az épületek formálása belterületi környezethez közel csak magas tetővel történhet. Új épület építése esetén az épület szélessége a 15,0m-t nem haladhatja meg.
 - b) A tető hajlásszöge a mezőgazdasági üzemi övezetben szimmetrikus és 10-30° közötti lehet.
 - c) Általános esetben az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincű tetőforma alakítandó ki.
 - d) A telken lévő épületek és építmények anyaghasználata, tetőfedő anyaga azonos legyen.
 - e) A tetőfedésre és homlokzatburkolásra nem alkalmazható netúr alumínium lemez, élénk színűre felületkezelte fémlemez, azbesztcement és műanyag hullámlemez.
 - f) A kerítés magassága legfeljebb 2,5m lehet.
- (4) Az övezetben üzemi gyűjtőhely a déli és nyugati oldalkerttel határos építési helyen belül helyezhető el. ~~A létesítmények üzemeltetőjének gondoskodnia kell a telken keletkezett folyékony és szilárd hulladék ártalommentes gyűjtéséről, szükség esetén előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról és ártalmatlanításáról.~~ Szennyvizet szikkasztani nem lehet.

Különleges terület és övezetei (K-t; K-kegy; K-ID, K-HU, K-SZI)

13.§

- (1) A **K-t** jelű övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el. Az övezet kialakult telke tovább nem osztható.

a)

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;"> K-t </div>	Sz	5	Z
	5,0	6000	70

jelű övezetben a beépítési mód **szabadon álló**, a legnagyobb beépítettség **5%**, a legnagyobb építménymagasság **5,0 m**, ez alól kivétel a meglévő ravatalozó kialakult építménymagassága. A legkisebb zöldfelületi arány a telek **70%-a**. Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.

- b) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- c) ~~A temető jelenlegi növényállományát meg kell őrizni, illetve a gondozás és fejlesztés módját meghatározó fenntartási tervet kell készíteni.~~
- d) A temetőben, annak minden **100 m²** után legalább **2 db** nagykoronájú lombos fát kell telepíteni jellemzően az északi, a nyugati és a közterületi telekhatár mentén.
- e) A temető telkétől megtartandó védőtávolság **25,0 m**. A védőtávolságon belül épület építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, étkezési célra történő növénytermesztés, valamint a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.
- f) ~~A temető területének rendezése, átalakítása csak komplex kertépítészeti terv alapján történhet.~~ A telekhatár mentén legalább 3,0m-es sávot sírhely mentesen szabadon kell hagyni.
- g) Az áttört kerítés csak sövény létesítésével engedhető meg. Sövény a kerítés temető

felőli oldalán telepítendő.

- h) Az OTÉK-ban meghatározott telken belüli parkolás, a kialakult állapotokra való tekintettel, a kegyeleti park előtti területen alakítandó ki.
- i) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és rendszeresen elszállítani - kivéve a szerves hulladékot, amennyiben az a helyszínen komposztálásra kerül. A szerves és szervetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt - szerves hulladék esetén áttört - edényzetben, esztétikusan takarva kell elhelyezni.
- (2) A **K-k** jelű övezetben épület nem építhető, a volt izraelita temető helye kegyeleti parkká alakítandó kertépítészeti terv alapján.
- (3) A **K-ID** jelű építési övezetben elhelyezhetők:
1. Az idegenforgalmi - üdülő népesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, szálláshely-szolgáltatói épület,
 2. bemutató, kiállítótér (pl.: malom),
 3. táborozóhely, lakókocsik, üdülősátrak,
 4. szabadtéri sportolást szolgáló funkciók építményei,
 5. meglévő lakóépület felújítható, újraépíthető.
- a) Az idegenforgalmat szolgáló funkciók számára telkenként legfeljebb 2db épület építhető.
- b) **A természetes építőanyagok és színeik alkalmazandók.**
- c)

K-ID	Sz	15	$Z=70$
	min: 3,0m, max:5,0m	$K/5000m^2$	

%jelű építési övezetben **szabadon állóan** (SZ), legfeljebb **15%-os** beépítési mértékig, legalább **3,0m-es** és legfeljebb **5,0m-es** építménymagassággal, kialakult (K/), vagy újonnan kialakuló legalább **5000m²-es** telken helyre állíthatók, bővíthetők a meglévő épületek, **engedélyezhetők létesíthetők az** új létesítmények. A telekterület **70%-án** kertépítészeti terv alapján zöldfelület alakítandó ki.

A **szabadon álló új épületek telepítésénél a** vízfolyások védelmi sávját szabadon kell hagyni.

- d) A régi malmok területén a csak lakófunkció megőrzése esetén a meglévő épületek felújíthatók, a beépítési mérték felső határa 3%. Funkcióváltás esetén idegenforgalmi funkciók számára a meglévő beépítések bővíthetők 15%-os mértékig.
- e) A „szamaritánus tábor”-ban törekedni kell a faluban értékként megőrződött építészeti arányrendszer alkalmazására, tájba illő épülettömegek, természetes építőanyagok alkalmazandók.
- Az épületek építésénél az elő-, oldal-, és hátsókert számára **5,0m** szabadon hagyandó, az így lehatárolódó építési helyen belül helyezhetők el az épületek, sportépítmények, Az épületek építménymagasság **3,0m-nél** kisebb és **5,0m-nél** nagyobb nem lehet.
 - A zárt szennyvíz-tároló és a közterület közötti távolság legfeljebb **20,0m** lehet.
- f) A Cuhai-Bakony ér és a Vezseny ér védelme biztosítandó, a vizes élőhelyek mentén az **50m-es** védőtávolság megtartandó.

- g) 03/2hrs.-ú telken az országos közút felől **50m**-es elő-, a helyi jelentőségű védelemre javasolt természeti terület határától **75,0m**-es hátsó-, valamint **15,0-15,0m**-es oldalkert tartandó.
- h) A szennyvizek szikkasztása tilos. Salakos sportpályák a vízfolyás mellett nem létesíthetők, a füves pályák a zöldfelületi mértékbe beszámíthatók.
- (4) A **K-HU** jelű övezetbe tartozik a működő kistérségi hulladéklerakó területe.
- Az övezetben a lerakó működtetéséhez szükséges építmények csak ideiglenes jelleggel létesíthetők.
 - ~~Építmények elhelyezése csak a rekultivációs terv együttes benyújtásával engedélyezhető.~~
 - ~~A hulladék lerakó működtetése, felújítása, ki-, illetve átalakítása csak az 500,0 méter és védőtávolsági igény figyelembe vételével engedélyezhető.~~
- (5) A **K-SZI** jelű övezetbe tartozik a felszámolandó szennyvíziszap-lerakó területe.
- ~~Az övezetben csak a lerakó működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el, legfeljebb 10%-os beépítettséggel.~~

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

14. §

- (1) A KÖu jelű közutaknak és a KÖu-m jelű magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk. ~~meglévő közterületek esetében az ingatlan nyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek jellemzően megtartandók. Az eltérésekről és az új közterületek szabályozási szélességéről az SZ-1 jelű és az SZ-2 jelű szabályozási tervlap rendelkezik.~~
- a) Országos közutak külterületi szakaszának szabályozási szélessége 30,0 m, a belterületi átkelési szakasz legkisebb szélessége 16,0 m.
- b) Lakó és gazdasági területek kiszolgáló (lakó) útja legalább 12,0 m, melytől eltérni akkor lehet, ha a kiszolgáltató telkek száma kevesebb, mint 4 db, ez esetben kiszolgáló út 8,0m-ig csökkenthető.
- c) Külterületi ~~egyéb közút~~ szabályozási terv szerint jelentősebb (mezőgazdasági út) 10,0 m,
- d) Önálló kerékpár-, ~~és/vagy~~ gyalogút 4,0 m, ~~6,0m.~~
- (2) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez vasút-hatósági és vasút üzemben-tartási hozzájárulás szükséges.
- (3) Az országos közúthálózatba tartozik a 8218. és a 8217. számú jelű közút.
- a) A 8218. és a 8217. számú jelű közutak hálózati szerepe jelenleg összekötő út.
- b) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 50-50 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- Általánosan közművek az út építési területén kívül helyezhetők el. Kerítés az út távlati telekhatárára (30 m-es szabályozási szélesség) kerülhet.
- c) ~~Az országos közút belterületi szakaszán közművek a vonatkozó jogszabályoknak és szabványoknak valamint a közútkezelői hozzájárulásnak megfelelően helyezhetők el.~~

- d) Az országos úthálózatba nem tartozó közutak a települési úthálózatba tartoznak. A települési közutak hálózati szerepe kiszolgáló út.
- e) A 67. és a 90. hrsz.-ú utcák valamint az 54/9. és 45 hrsz.-ú telkeken tervezett közterület gyalogos utak.
- f) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak jóváhagyott útépítési tervek figyelembevételével történhet. A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.
- (4) ~~Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges jármű elhelyezési lehetőséget a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.~~
- (5) ~~A szilárd burkolatú utakhoz csatlakozó kiépítetlen utakon sárrázó burkolatot kell kialakítani.~~
- (6) Közterületen pavilon nem építhető, reklámtábla nem helyezhető el.

Közlekedési terület részét képező zöldfelületek övezete (KÖz)

15.§

- (1) A beépítésre szánt területen a közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon a zóldsáv, illetve fasor telepítésére legalább 1,5 m szélességű fasori sáv rendelkezésre álljon.
- (2) Az övezetben meglévő fasorok, erdősávok csak biológiai pusztulás vagy balesetveszély esetén számolhatók fel, ~~a közterület használati rendeletben meghatározott módon a törzsátmérők összegének megfelelő pótlással.~~
- (3) Közlekedési terület elsődlegesen zöldfelülettel fedett, övezete a **KÖz** jelű-övezet.

Egyéb közlekedési területek

15/A.§

- (1) A KÖk jelű kötött pályás közlekedési terület a vasút területe, melyen belül a szélső vágánytól mérten 50,0-50,0 m-es védősávot kell megtartani. A védősávon belül épület építmény –kivéve közlekedési célt szolgáló- nem helyezhető el.
- (2) A Kü jelű övezetbe a közművek elhelyezését szolgáló területek tartoznak.
- (3) A KÖu-m jelű közlekedési célú területbe tartoznak a magánutak.
 - a) A magánutak kialakításakor a közutakra vonatkozó általános érvényű előírásokat kell figyelembe venni.
 - b) Magánút csak közúthoz vagy közlekedést szolgáló közterülethez csatlakozhat.

Zöldterületek

16.§

- (1) Zöldterületeken kizárólag a pihenést, testedzést és a terület fenntartását szolgáló épület, építmény (pl.: sétaút, pihenőhely, gyepes sportpálya, gyermekjátszótér) helyezhető el.
- (2) Zöldterületek kialakítása komplex kertépítészeti terv alapján történhet.
- (3) ~~A terület övezeteiben biztosítani kell a rendezett hulladékgyűjtés és szállítás lehetőségeit.~~
- (4) ~~A terület övezeteinek szabályozása az általános környezetvédelmi, természetvédelmi és állattartási előírásokkal együtt érvényes.~~

Zöldterület övezetei (ZR-S, Z-Kk)**17.§**

- (1)
- A ZR jelű**
- zöldfelületi rekreációs övezetben

a)

ZR-S	SZ	5	Z=80	Szm:0,1
	5,0	7500		

sportolás ellátását szolgáló épület, építmény legalább **7500m²**-t meghaladó területnagyságú telken, legfeljebb **2%-os** beépítettséggel helyezhető el.

- b) Épület, építmény csak a hagyományos, településképbbe illeszkedő anyaghasználatú engedélyezhető (terméskő, vakolt felület, fa, cserép, farönk, fenyőkéreg, fű). Az építménymagasság legfeljebb 5,0m lehet. A közútkezelővel egyeztetett előkert, az OTÉK szerinti oldal-, és hátsókert tartandó meg.
- c) Az övezetben a gyepes sportpálya megtartandó, minimum 80%-os zöldfelületi borítottság szükséges, amelynek legalább 10%-a háromszintes növényállományú legyen, a kertépítészeti kialakítást kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani.
- d) Az OTÉK szerinti parkoló területet telken belül kell létrehozni.
- (2) **Z-Kk** jelű közkert övezetben épület nem létesíthető. Kilátótorony a Jókai Mór utca keleti végén kijelölt közparkban helyezhető el.

a) a vízzáró burkolatok területi aránya legfeljebb **5 %** lehet.

b) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány **80 %**, amelynek minimum 40%-a háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényállomány.

c) Az övezetben csak a hagyományos településképbbe illeszkedő anyaghasználatú építmények (pl.: pihenő és játszóeszközök) helyezhetők el (terméskő, vakolt felület, fa, farönk, fenyőkéreg, gyepfelület).

A közpark látogathatóságát a nappali időszakban korlátozni nem lehet.

Erdőterület övezetei (Eg, Et, Ev)**18.§**

- (1) Az erdőterületeken az épületek, építmények csak tájba illő módon, természetes építőanyagok és színek (pl.: látszó kő, tégl, fa, cserép) alkalmazásával, valamint az erdészeti szolgálat hozzájárulásával **engedélyezhetők. létesíthetők.**

- (2) A **gazdasági rendeltetésű erdők (Eg)** övezete elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületek művelésére szolgál.

~~Az övezetbe tartoznak a rendeltetésük szerint gazdasági, valamint a nem védelmi erdők övezetbe tartozó egyéb védelmi rendeltetésű erdőtagok.~~

- Az övezetben 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, de legfeljebb 150 m² alapterületű kizárólag az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Ilyennek minősülnek az erdő fenntartásához, műveléséhez szükséges építmények.

~~Az övezetben telekrészt a közhasználat elől elzárni (lekeríteni) csak indokolt esetben és legalább 10 ha-t elérő telek esetében lehet. Lekeríteni a telekterület maximum 10%-át, de legfeljebb 5000 m²-t lehet.~~

- (3) Az elsődlegesen **egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők (Et)**

~~Az övezetbe tartoznak az elsődlegesen egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőtagok.~~

Az övezetben 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, de legfeljebb 150 m² alapterületű az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Ilyennek minősülnek a szabadidő eltöltését, a turizmust és a testedzést szolgáló (turista és menedékház, erdei tornapálya, téli sportpálya stb.) és az erdő fenntartásához, műveléséhez szükséges építmények.

~~Az övezetben a zöldfelületi arány legalább 90%.~~

- (4) A **védelmi rendeltetésű erdők (Ev)** övezete elsődlegesen talaj-, víz- illetve levegőtisztaság-védelmi célú erdőterületek fenntartására szolgál.

- Az övezetben épület nem helyezhető el.

~~Az övezetben telekrészt a közhasználat elől elzárni (lekeríteni) csak indokolt esetben és legalább 10 ha t elérő telek esetében lehet. Lekeríteni a telekterület maximum 10%-át, de legfeljebb 5000 m²-t lehet.~~

~~Fák kivágása, a terep bárminemű rendezése erózióvédelmi okokból csak az illetékes talajvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján engedélyezhető.~~

- (5) Erdőterületek építési előírásai:

Övezet jele	Beépíthető legkisebb terület (ha)	Beépítési mérték %	Lekeríthető terület nagyság (m ²)	Legnagyobb megengedett építménymagasság
Eg	10,0	0,5	10%; max:5000	5,0m
Et	10,0	0,5	10%; max:5000	6,5m
Ev	-	-	10%; max:5000	-

Mezőgazdasági területek

19.§

- (1) Az övezetben az építménymagasság a 4,5 m-t, ~~az épület traktus mélysége a 15,0m-t~~ nem haladhatja meg. A meghatározott építménymagasságtól, csak technológiai okokból, egyedi elbírálás alapján el lehet térni, de a technológiai építmények magassága sem haladhatja meg a 9,0 m-t.
- (2) Az övezetben csak tájbaillő építmények helyezhetők el. A tetőformálás csak magas tetővel történhet. A tetőhajlás szöge a 35°-ot nem haladhatja meg ez alól kivétel pl.: a terménytároló siló. A héjalás anyaga azbesztcement hullámlemez, illetve műanyag hullámlemez, valamint élénk színűre felületkezelte fémlemez nem lehet.
- (3) Az övezetben az 50 m-t nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfasítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők.

A mezőgazdasági terület övezetei

(Msz; Mgy, Mv; M-Lak)

20.§

- (1) A **mezőgazdasági szántó Msz** jelű övezetbe tartozó területek elsődlegesen szántóként, esetleg gyeperületként szőlő-, gyümölcsös és gyepterületként hasznosíthatók.
- a) Az övezetbe elsősorban az intenzíven művelt, időszakos növény borítottságú szántóterületek tartoznak.
- b) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 1,0ha.
- c) 60 000 m²-t (**6,0 ha**) el nem érő és **30 m**-nél kisebb oldalszélességű telken építményt elhelyezni nem lehet.

- d) A beépítési mód **szabadon álló**, a beépítési mérték legfeljebb **2%-os**, az építménymagasság legfeljebb **5,0m** lehet. Legfeljebb **3 db** épület építhető „tanyaudvarszerű” telepítéssel, az oldal és hátsókert legalább **8,0m** legyen. A tanyaudvar a kiszolgáló úttól legalább 20,0m-re, de legfeljebb 30,0m-re telepítendő. A tanyaudvar körül 8,0m mély kétszintű 8cserje és lombkorona szint) zöldsáv telepítendő.
- e) Az övezetben elhelyezhető önálló lakóépület alapterülete egyenként a **300 m²**-t nem haladhatja meg.
- f) Az övezetben a művelési ágot megváltoztatni - erózióvédelmi okokból - csak az illetékes talajvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján lehet.
- (2) A **Mezőgazdasági gyepgazdálkodási Mgy** jelű övezetbe tartozó területek elsődlegesen gyepgazdálkodási (rét, legelő, kaszáló), területként hasznosíthatók.
- a) Az övezetbe tartoznak azok a jellemzően állandó növényborítottságú, rét-legelő területek, amelyek az ökológiai hálózat részét képezik.
- b) Építményt elhelyezni csak az 10000 m²-t (**1,0ha**) meghaladó telken, legfeljebb **2 %-os** beépítettséggel, **szabadon álló** módon, legfeljebb **5,0m-es** építménymagassággal, egy udvar köré csoportosítva legfeljebb **3db** épületként hagyományos anyaghasználattal és tömegformálással lehet.
- c) Az övezetben birtoktest nem alakítható ki.
~~A területen tájvédelmi okokból a növényzetet feltörni csak időszakonként (legfeljebb 3 évenként) lehet.~~
~~Az övezetben a művelési ágot megváltoztatni csak az illetékes talajvédelmi és tájvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján lehet.~~
- (3) A **Vizes élőhely - mezőgazdasági terület Mv** jelű övezetbe a vízfolyások menti vizes-tocsogós rétek, nádasok, ligetesen fásodott nedves legelők tartoznak.
- a) Építményt elhelyezni az övezetben nem lehet.
- b) A területen táj- és természetvédelmi okokból a növényzetet feltörni nem lehet.
- c) Az övezetben a művelési ágot megváltoztatni nem lehet.
- (4) Az **M-Lak** jelű övezet a mezőgazdasági területeken kialakult külterületi, beépítésre nem szánt lakott hely. A meglévő épületállomány megőrizhető, felújítható, karbantartható. Bontás és újraépítés az alábbiak szerint **lehetséges engedélyezhető.**

M-Lak	SZ	1,5%	Z=50
	4,5	6000m ²	%

A kialakítandó és beépíthető legkisebb telekterület legalább 6000m², a beépítési mód szabadon álló, a beépítési mértéke legfeljebb 1,5%, az építménymagasság legfeljebb 4,5m-es lehet. A kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 505 legyen.

Vízgazdálkodási területek

V jelű övezet

21. §

- (1) Az övezetbe tartoznak a tó, a területen lévő árkok, vízmedrek (Cuhai- Bakony – ér; Vezseny –ér) területei és azok parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).

- (2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet, ez alól kivétel a vonalas közmű, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények.
- (3) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet. Az övezetben kialakult beépítés megőrizhető.
- (4) Az övezet területén zöldfelület-rendezési beavatkozásokat (növénytelepítés, fakivágás, gyepfeltérés) végezni csak az illetékes vízügyi és talajvédelmi szakhatóság egybehangzó hozzájárulása alapján lehet.
- (5) A patakmeder koronavonalától számított 6 m-en belül csak vízügyi rendeltetésű építmény helyezhető el. Tilos tartósan, vagy ideiglenesen az élő szervezetekre káros, illetve a vízre és a talajra szennyező hatású vegyszert tárolni, állattartó építményt elhelyezni, szerves trágyát, illetve bármilyen típusú hulladékot tárolni.

Közműelhelyezés, hírközlés

22. §

Általános előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (3) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

Vízellátás

- (4) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági területen lakás céljából szolgáló, vagy beépítésre szánt külterületi kereskedelmi- gazdasági, illetve idegenforgalmi célú új épület elhelyezése, valamint meglevő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (5) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől, a megközelítés útvonalán mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. ~~Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához a Komáromi Hivatalos Önkormányzati Tűzoltósággal és az Észak-dunántúli Vízmű Rt. vel egyeztetni kell.~~
- (6) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, az építmények a tűzivíz ellátását a meglevő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzivíztároló építésével kell megoldani.

Szennyvízelvezetés

- (7) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba történt szennyvíz bekötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni a környezet védelmében.
- (8) A település beépítésre szánt csatornázatlan területein a csatornahálózat megépítéséig átmenetileg vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesítendő. A csatornahálózat

megépítése után építési szándék esetén az építési engedélyben kikötött módon a használatba vétel feltétele az épületben keletkező szennyvizek hálózatra kötése.

- (9) Azoknál az ingatlanoknál (pl. gazdasági területek), ahol a kibocsátott szennyvíz összetétele nem felel meg a közcsontra rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek, a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a vizeket elő kell tisztítani. A közcsontra csak a megengedett szennyezettség mértékéig tisztított szennyvíz vezethető.

Felszíni vízelvezetés

- (10) A gazdasági területeken 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

Villamosenergia-ellátás

- (11) A burkolt utakkal rendelkező területeken az új villamos kisfeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetéseket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (12) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

Földgázellátás

- (13) Középnomású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek közterület felőli homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében a közterület felől takartan, az udvaron, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelendők fel.
- (14) Bakonybánk területén tartályos-gáz csak a terepszint alatti kialakításban engedélyezhető. ~~történhet.~~

Hírközlés, kábel TV

- (15) A távközlési és a kábel-TV vezetéseket a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékkel közös oszlopsoron kell vezetni.
- (16) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) csak építési engedéllyel az önkormányzat egyetértésével helyezhető el.

III. Fejezet

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Beépítési mód meghatározása

23.§

- (1) Az oldalhatáron álló beépítési mód a telekhatáron, vagy attól max. **1,0 m**-re való építést jelent a szabályozási terv eltérő rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett. ~~Meglévő épület újraépítésénél, új beépítésnél a csurgás távolságot minden esetben telken belül kell biztosítani.~~
- (2) Szabadon álló beépítési mód az Sz-2 és Sz-3 jelű tervlapon ábrázolt, de legalább 6,0m-es oldalkert megtartását jelenti.

Az elő-, oldal-, hátsókert előírásai**24. §**

- (1) A lakó és vegyes területeken az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit a kialakult állapothoz igazodva, az illeszkedés elve szerint az övezetre meghatározott építménymagasság és az OTÉK 35. §-ában foglaltak figyelembe vételével kell biztosítani. Az új beépítésű fejlesztési területeken, az SZ-2 és SZ-3 jelű terven ábrázoltak szerint kell az épületeket elhelyezni.
- (2) A lakótelkek a kialakult hagyományos portahasználat alapján két részre tagolódnak: **lakó - gazdasági udvarra** és **házi-kertre**. Így a beépítésnél az utcaképet adó épület (pl.: lakóház, vegyes-funkció befogadására kialakított épület, a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltatói, szálláshely-szolgáltatói, vendéglátó épület) és a főfunkciót kiegészítő épületek (melléképületek):
- az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben az utcai telekhatártól 35,0m-es mélységig, a lakó - gazdasági udvarban építhetők,
 - az Lf-3 építési övezetben 45,0m, illetve 55,0m mélységű lakó - gazdasági udvarban helyezhetők el,
 - az Lf-4 építési övezetben 45,0m mélységű lakó - gazdasági udvarban valósítható meg.
- a) Kialakult beépítésű utcaszakaszoknál az új főépület elhelyezésénél az **előkert** méretét:
- a szomszédos 3-3 telek előkert méretéhez igazodóan kell meghatározni (építési engedélyben helyszínrajzon igazoltan) illetve az Sz-2 jelű terven meghatározott előkert méretet kell betartani.
 - A közterületi határon lévő beépítésnél közterületre sem épület, sem épületrész nem lóghat.
 - Új fejlesztési területek beépítésénél az előkert min. **6,0 m**. Ettől eltérni az utca felől lejtő, **10%**-nál nagyobb meredekségű terepadottság esetén, legalább **3,0m**-es előkert kialakításáig lehet.
- b) Oldalhatáron álló beépítésnél az **oldalkert** mérete 6,0m-nél kisebb nem lehet.
- c) A telek hátsó **házi-kerti** része **hátsókertnek** tekintendő, amelyben kertgazdálkodás folytatható, a területen épület, épületrész, építmény nem létesíthető.
- (3) A településközponti (**Vt**), gazdasági és idegenforgalmi építési övezetben a kialakult állapothoz igazodóan, illetve a terven ábrázoltak szerint kell az elő-, oldal-, és hátsókertet biztosítani.
- (4) A mezőgazdasági üzemi (**MG**) övezetnél az elő-, oldal- és hátsókert legalább **25,0m** legyen.

Kerítés**25. §**

- (1) Tömör kerítés csak belterületi lakóövezetben építhető.
- Külterületen:
- a) a gazdasági építési övezetben áttört, legfeljebb 45 cm magas lábazatos, legfeljebb 2,5m magas kerítés lehet. A használható anyagok a következők: drótfonat, acélháló, sövény, a lábazat természetes színűre festett betonfelület, kő, tégl.

- b) a mezőgazdasági területeken csak áttört, természetes anyagból készült karámszerű, legfeljebb 1,5 m magas kerítés ~~engedélyezhető~~, építhető.
- (2) A telekhatártól függetlenül az országos közút tengelyétől legalább 15,0m szabadon hagyásával, az egyéb kiszolgáló utak tengelyétől 10,0m szabadon hagyásával ~~engedélyezendő~~ építhető a kerítés.

Terepkialakítás

26. §

A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5 m-t meghaladó feltöltését a homlokzatmagasságba be kell számítani.

Védőterületek, védőtávolságok

27. §

- (1) ~~A működő hulladéklerakó védőtávolsága a telek határától számított 500m. A védőtávolságon belül új lakóépület nem építhető.~~
- (2) ~~A szennyvíziszap lerakó védőtávolsága a telektől számított 1000 m.~~
- (3) A település közigazgatási területén levő patakok (Cuhai- Bakony – ér, Vezseny - ér) partételtől mért **6-6 m**, a vízfolyások mellékágainak és az önkormányzati kezelésben lévő árkoknak a partéleitől **3-3 m** szélességű sávot szabadon, hozzáférhetően fenn kell tartani.
- (4) A vizes élőhelyek mentén a tervlapon ábrázolt **50,0m** széles védelmi sávot szabadon, hozzáférhetően kell fenntartani.
- (5) Egyes terület településközponti övezetbe tartozó telkeinél a telekhatártól számított **50,0m-es** védőtávolság biztosítandó.
- (6) A 400 kV-os távvezeték tengelyétől mért **38,0-38,0m-es** védőtávolságban lakóépület nem létesíthető. Minden egyéb funkció és funkciót befogadó épület, építmény a vonatkozó jogszabályi előírások és szabványok betartásával ~~engedélyezhető~~ telepíthető.

Általános környezetvédelmi előírások

28.§

- (1) Bármely övezetben az építési engedélyben kikötött módon a kereskedelmi-szolgáltató, és ipari jellegű tevékenység megkezdése előtt levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, vízvédelmi, zaj- és rezgésvédelmi szempontból ki kell kérni az illetékes környezetvédelmi szakhatóság véleményét és ezt a használatbavételi engedély kérelméhez csatolni kell. A technológia függvényében az illetékes környezetvédelmi hatóság szakvéleménye alapján szükség esetén a keletkező szennyvíz előtisztítását elő kell írni.
- (2) A település közigazgatási területén a külső térbe kijutó, bűzt okozó tevékenység nem végezhető.
- (3) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó tervekben kell meghatározni.
- (4) A vízgazdálkodási (V) területeket övező 20 m-es sávban – a terület rendeltetésétől függetlenül – a meglévő gyepterület nem törhető fel, a meglévő fás növényzet nem távolítható el. Ezeken a sávokon a legeltetés és a kaszálás nem tiltott.
- (5) A területen a feltöltések kialakítására csak előzetesen bevizsgált, minősített anyag használható, környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.

- (6) Építési tevékenység megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és deponálni kell. A termőföld legfeljebb fél évig tárolható depóniában, azt követően a termőföldet — lehetőség szerint telken belül, vagy az engedélyező által meghatározott területen — zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni.
- (7) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, termőföld nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség tanusítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (8) Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak az illetékes környezetvédelmi és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.
- (9) A teljes közigazgatási területen a keletkező veszélyes hulladék csak zárt átmeneti tárolóban lehet tárolni. Az átmeneti tárolás időtartamára és az elszállítás módjára a vonatkozó egyéb rendeletek irányadók.
- (10) Az egyes övezetekben csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.
- (11) Új létesítmény a vonatkozó zajvédelmi előírásoknak az adott területhasználatra érvényes határértékeinek betartásával helyezhető el.
- (12) Az építési munkákból eredő zajterhelés nem haladhatja meg az érvényes zajvédelmi határértékeket. Amennyiben határérték túllépés következik be a megfelelő zajgátló berendezések elhelyezése, a zaj és rezgésterhelésből eredő kárelhárítás a káros hatás keltőjének a feladata. A védelem elhárítás módját az illetékes környezetvédelmi hatósággal történő egyeztetés és annak előírásai szerint kell elvégezni.
- (13) A teljes közigazgatási területen csak zárt rendszerű trágya és takarmánytároló létesítése megengedett. Hígtrágyás technológia és a nyitott rendszerű zöldtakarmány- és trágyatárolás a külterületeken sem megengedett.

Általános táj-, zöldfelület- és természetvédelmi előírások

29.§

- (1) Kétoldali vagy legalább egyoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező a szabályozási tervlapon feltüntetett utcák mentén, maximálisan 8-8 m tötávolsággal, előnevelt faiskolai "útsorfa" alkalmazásával a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével. Gyümölcsfák útsorfaként való alkalmazása nem megengedett.
- (2) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények a termőhelyi adottságoknak megfelelően legalább 50 %-a honos fajokból vagy azok termesztett fajtáiból kerüljenek ki.
- (3) A patakágak, időszakos vízfolyások mentén, a horgásztó környezetében meglévő természetes növényzetet eltávolítani csak növényegészségügyi szempontok szerinti ritkítással lehet. A meglévő egészséges fás növényzetet ritkítani, csonkolni, a területet kaszálni - kivéve a vízmeder fenntartási sávot - nem lehet.
- (4) Gyephézagos burkolat kialakítása esetén a felület 20%-a, de telkenként legfeljebb 50 m² számítható be a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe.
- (5) A telken létesített, állandó vízborítású felület területe beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. Az időszakosan vízfelületet adó területek

- (úszómedence) 50%-a vehető figyelembe a minimális zöldfelületi mutató kiszámításánál.
- (6) Nyolc beálló-helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.
- (7) A 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása esetén, a törzsátmérőt 25%-kal meghaladó fapótlásról, vagy az ingatlanon belül, vagy a Polgármesteri Hivatal által megjelölt közterületen, gondoskodni kell.

Állattartásra vonatkozó általános előírások

30.§

- (1) 500 m²-nél kisebb telkeken legfeljebb 10,0m²-es állattartás céljait szolgáló épületrész létesíthető.
- (2) Állattartásra alkalmas épületek, tárolók kialakítása csak a talaj- és vízvédelemre, valamint az állategészségügyre vonatkozó jogszabályok előírásai szerint történhet.
- (3) Trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől, időszakosan vízállásos területtől számított 100 méteren belül.
- (4) A településrész területén egészségügyi, oktatási intézmények, élelmiszert előállító vagy értékesítő létesítmények, felszíni vizek területfelhasználási határától számított 50 m-en belül, valamint a temető területén, azok telkének határától számított 25 m-en belül állattartó épület/rész nem engedélyezhető.
- (5) ~~Állattartásra szolgáló épület 2 m² felett építési engedély köteles, annak építése, átalakítása, használati módjának megváltoztatása csak építésügyi szabályok és az állattartásról szóló jogszabályok, valamint az ÁNTSZ előírásai szerint lehetségesek.~~
- (6) A településrészen hígtrágyás technológia nem alkalmazható, erre alkalmas épület nem létesíthető.

31.§

Táji, építészeti érték és településképp védelem

- (1) [A kulturális örökségvédelem meglévő és javasolt elemei a 3.1 mellékletben találhatók.](#)

Építészeti értékvédelem

a) ~~A műemléki római katolikus templom műemléki környezetét az alábbi telkek alkotják:~~

b) ~~Külön önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel a következő ingatlanok esetében biztosítandó a helyi építészeti értékvédelem:~~

Lakóház és udvar	82Hrsz	Jókai Mór u. 18
Lakóház és udvar	80/1 5Hrsz	Kossuth Lajos u. 50-52.
Melléképület, nyári konyha	81Hrsz	Kossuth Lajos u. 48
Lakóház és udvar	112/3Hrsz	Kossuth Lajos u. 38
Gazdasági épület	56/5Hrsz	56/6Hrsz út
Lakóház és udvar	45Hrsz	Tánesics Mihály u. 2.
Lakóház és udvar	43/1Hrsz	Tánesics Mihály u. 4.
Melléképület, nyári konyha	41Hrsz	Tánesics Mihály u. 8.
Lakóház és udvar	194Hrsz	Tánesics Mihály u. 18.
Melléképület, nyári konyha	192Hrsz	Tánesics Mihály u. 22.
Melléképület, nyári konyha	166Hrsz	Tánesics Mihály u. 27.
Melléképület, nyári konyha	170Hrsz	Tánesics Mihály u. 17.
Melléképület, nyári konyha	175Hrsz	Tánesics Mihály u. 13.

Lakóház és udvar	180Hrsz	Tánesics Mihály u. 7.
Lakóház és udvar	33/1Hrsz	Dózsa György u. 21.
Lakóház, udvar és melléképület	31Hrsz	Dózsa György u. 17.
Lakóház és udvar	28Hrsz	Dózsa György u. 21.
Lakóház és udvar	231/95Hrsz	Béke u. 10.
Melléképület, nyári konyha	231/83Hrsz	Béke u. 7.

helyileg védendők a kertekben, udvarokban lévő kerekas kutak, füstölők, kukoricagórék, előkerti pineék.

- (2) Helyi természeti értékvédelemre javasolja a szabályozási terv a 3.2 mellékletben felsoroltakat.

Természeti értékek

Vezseny ér menti értékes vizes élőhelyet külön önkormányzati rendeletben helyi természeti területként kell védelem alá helyezni.

- (3) A régészeti védelem alatt álló, valamint a régészeti érdekű területeken építési tevékenységet, vagy 0,3 m mélységet meghaladó földmunkavégzést a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint lehet végezni, s erről értesíteni kell az illetékes múzeumot.

Régészet

A lakóterületi fejlesztések kapcsán, a tervezett földmunkák (pl.: közművek fektetése, útépités, alapkészítés) megkezdésének időpontjáról értesíteni kell a Kuny Domokos Múzeumot és a lehetőséget meg kell teremteni az előzetes régészeti bejárás lefolytatásának.

Záró rendelkezés

32. §

Az 1.§ (1) bekezdésében meghatározott területre szóló szabályozási terv és szabályzat a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

.....
Major László
 polgármester

.....
Varga Sándor
 jegyző

„2. melléklet a 8/2003.(X.30.) számú önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERVEK:

- 2.1 melléklet: Sz-1/1, Sz-1/2 jelű Szabályozási Terv – Közigazgatási területre
- 2.2 melléklet: Sz-2 jelű Szabályozási terv – Belterület
- 2.3 melléklet: Sz-3 jelű Szabályozási terv – Egres dűlő
- 2.4 melléklet: Sz-3/mód jelű Szabályozási terv – Egres dűlő

„3. melléklet a 8/2003.(IX.30.) számú önkormányzati rendelethez

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK:

3.1 A kulturális örökségvédelem jegyzéke

1. Országos védelem: (*Lechner Lajos Tudásközpont adatszolgáltatása szerint*)

A műemléki római katolikus templom: 44 hrsz.

A műemléki környezetet az alábbi telkek alkotják: 45, 54/9-10, 113, 185, 186 hrsz.-ú telkek.

2. Helyi építészeti értékvédelemre javasoltak:

Lakóház és udvar	82Hrsz	Jókai Mór u. 18
Lakóház és udvar	80/1-5Hrsz	Kossuth Lajos u. 50-52.
Melléképület, nyári-konyha	81Hrsz	Kossuth Lajos u. 48
Lakóház és udvar	112/3Hrsz	Kossuth Lajos u. 38
Gazdasági épület	56/5Hrsz	56/6Hrsz út
Lakóház és udvar	45Hrsz	Táncsics Mihály u. 2.
Lakóház és udvar	43/1Hrsz	Táncsics Mihály u. 4.
Melléképület, nyári-konyha	41Hrsz	Táncsics Mihály u. 8.
Lakóház és udvar	194Hrsz	Táncsics Mihály u. 18.
Melléképület, nyári-konyha	192Hrsz	Táncsics Mihály u. 22.
Melléképület, nyári-konyha	166Hrsz	Táncsics Mihály u. 27.
Melléképület, nyári-konyha	170Hrsz	Táncsics Mihály u. 17.
Melléképület, nyári-konyha	175Hrsz	Táncsics Mihály u. 13.
Lakóház és udvar	180Hrsz	Táncsics Mihály u. 7.
Lakóház és udvar	33/1Hrsz	Dózsa György u. 21.
Lakóház, udvar és melléképület	31Hrsz	Dózsa György u. 17.
Lakóház és udvar	28Hrsz	Dózsa György u. 21.
Lakóház és udvar	231/95Hrsz	Béke u. 10.
Melléképület, nyári-konyha	231/83Hrsz	Béke u. 7.

3. Régészeti értékvédelem:

.....

(*Lechner Lajos Tudásközpont adatszolgáltatása szerint*)

3.2 melléklet: Természetvédelem jegyzéke

Helyi természetvédelemre javasolt:

Vezseny-ér menti értékes vizes élőhely az Sz-1 jelű szabályozási terven lehatároltak szerint.

Függelék

Tovább tervezésnél, engedélyezési és kiviteli tervek készítésénél figyelembe veendő jogszabályok, intézkedési javaslatok

Közlekedés

A 8218. és a 8217. számú közutak tervezési osztályba sorolása K.V.c., B.V.c.c, melyet a közút kezelője megváltoztathat.

Közművek

A közművek elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A vezetékek védőtávolságát biztosítani kell üzemviteli és karbantartási célú hozzáférhetőség és a közművezetékek védelme érdekében.

A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel s mérési helyekkel kell csatlakozni. Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.

Az öltővíz igények kielégítéséhez és a tűzesapok helyének meghatározásához a Komárom Esztergom Megyei Tűzoltó Parancsnoksággal és az Észak dunántúli Vízmű Rt vel egyeztetni kell.

A földhivatali nyilvántartás szerint vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, a EDUVIZIG engedélyével szabad.

Környezetvédelem, természetvédelem, zöldfelületek: