

**Daruszentmiklós Község Önkormányzata Képviselő-testületének
4/2019. (IV.2.) önkormányzati rendelete**

Daruszentmiklós Község Helyi Építési Szabályzatáról

Daruszentmiklós Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ALTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. Altános előírások

1.1 Rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet hatálya Daruszentmiklós közigazgatási területére terjed ki.
(2) E rendelet mellékletei:

1. melléklet: SZ-1 jelű Szabályozási tervlap
2. melléklet: SZ-2 jelű Szabályozási tervlap
3. melléklet: SZ-3 jelű Szabályozási tervlap
4. melléklet: SZ-4 jelű Szabályozási tervlap
5. melléklet: Övezeti előírások
1. fejezet Építési övezetek
2. fejezet Övezetek

(3) E rendelet függelékei:

1. függelék Országos jelentőségű művi értékek jegyzéke
2. függelék Helyi védelem alatt álló építészeti örökség
3. függelék Településkép szempontjából meghatározó területek
4. függelék Természetvédelmi elemek
5. függelék Országos jelentőségű tájvédelmi elemek
6. függelék Mintakeresztsejlvények

2.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:

- a) beltérület határa,
- b) beépítésre szánt terület határa,
- c) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- d) építési övezet / övezet határa, jele, szabályozási paraméterek:
- da) beépítési mód,
- db) megengedett legnagyobb beépítettség mértéke,
- dc) kialakítható legkisebb telekterület,
- dd) megengedett legnagyobb épületmagasság,
- de) legkisebb zöldfelület mértéke,

- d) legkisebb telkeszelesség,
 e) építési hely,
 f) kötelező megszűntető jel,
 g) közlekedési célú közterület,
 h) közkert,
 i) vízfolyás,
 j) kötelező fásítás,
 k) rekultiválendő terület;

(2) Mas jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) művi értékvédelem:

- aa) nyilvánartartott régészeti lelőhely határa, száma,
 ab) régészeti érdeklő terület határa,
 ac) helyi területi védelem (településszerkezet, utcakép)

- ad) helyi egyedi védelem (épület, műalkotás)

- b) táj- és természetvédelmi elemek:

- ba) országos ökológiai hálózat magterülete,

- bb) ökológiai folyosó terület,

- bc) Natura 2000 terület,

- bd) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,

- be) helyi településképi szempontból meghatározó terület,

- bf) helyi természetvédelmi elem,

- c) térségi kerékpárút,

- d) védőtávolságok:

- da) országos utak védőtávolsága,

- db) vízek védőtávolsága,

- dc) közutak védőtávolság,

(3) Javasolt szabályozási elemek, melyek az illeszkedési, tájképvédelmi, településképvédelmi szempontok keretén belül a rendelet módosítása nélküli változtathatók:

- a) gyalogút,

- b) egyes forgalmu út,

- c) parkoló,

- d) javasolt telekhatár,

- e) javasolt megszűntetés

1.2. Értelmező rendelkezések

3. § (1) E rendelet alkalmazásában

a) Fekvő telek: a közterülethez csak a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 30 métert.

b) Közterületalakítási terv: 314/2012. Korm. rendelet 8. melléklet szerinti tartalommal.

c) Kialakult telek (kialakult telkeszelesség és telekméret): Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatárrendezésen kívüli nem végezhető. Telekhatárrendezés esetén az érintett telek területe +/-5%-ban módosulhat.

d) Kialakítható legkisebb telkeszelesség: az a szélesség, melynek az előkereti építési határvonalon kell teljesülnie

e) Magánút céljára fenntartott terület: az építési telek illetve telek ezen részén építmény nem távolban magánútvut alakítható ki. Az építési telek illetve telek ezen részén építmény nem helyezhető el.

f) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy építményegységeknek a természet/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.

A tájba illeszkedés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatokban foglalt látványterv által igazolandó.

g) Tárfaigarázs: A lejtős terep hegyléi oldalejtésű területen létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított személynégyépjármű-tároló.

h) Utcavonalas beépítés: Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhataron áll.

2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. § (1) A közterület állapotát – a zöldfelületeket, a burkolatokat, a lejtésvizszonnyokat, a felszíni vízelvezetést, árkot – megváltoztatni kizárólag a tulajdonos és a kezelő engedélyével lehet.

(2) A beépítetlen és burkolattal el nem látott közterület-részeket zöldfelületekként kell kialakítani.

(3) Közterületen a közlekedési funkciót nem zavaró módon elhelyezhető a lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi-szolgáltató építmény, amelynek alapterülete max. 6,0 m² lehet.

(4) A közhasználat előtt megnyitott magánterületekre a közterületekre érvényes előírások érvényesek.

3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3.1 Az épített környezet alakítása

5. § Tereprendezésre vonatkozó előírások:

(1) Telkek terepfelszíne kizárólag úgy alakítható, hogy a területen a talaj erózióvédelme és a felszíni vizek elvezetése a telék területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(2) A kialakult geomorfológiai formákat meg kell őrizni.

(3) A rendezett terepnek illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.

a) A telék egyik részén sem lehet a feltöltés a telekhatar legmagasabb pontjánál magasabban.

b) A terep lejtését úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a telken belül lehessen elszikkasztani vagy tárolni.

c) A beépítés és a telekhatar között - a telekhatarra merőleges terepmetszeten mérve - a telekhatar szintjéig lehet a terepet rendezni.

d) Oldalkerten vagy hátsókerthen és az ezekhez csatlakozó beépítetlen építési helyeken – a c) pontban jelzett feltöltésen kívüli - akkor lehet legfeljebb 1 méteres feltöltést kialakítani, ha az a szomszéd telkek csatlakozó oldal- vagy hátsókerthében egyszerre valószínűleg megvalósul.

e) Az épület körül legfeljebb 1 méter távolságban legfeljebb 0,6 méteres feltöltés járda számára kialakítható.

f) Tereplepcső legfeljebb 0,6 méter feltöltéssel kialakítható.

g) E bekezdés tereprendezési korlátozásaitól – 10 %-os eredeti tereplejtés felett – 30 cm-rel el lehet térni.

6. § Tárfa, támfaligarázs építése

(1) Egybefüggő támfalak magassága legfeljebb 1 méter lehet. A megszaktitást növénytelepítéssel kell kialakítani.

(2) A telekhataron a meglévő terepszint különbség mértékéig – méretétől függően lépcsőzetes - támfal építhető.

(3) Amennyiben a telek terpadottsági lehetővé teszi, támfalal egybeépített gépkocsi behajtó, garázs, gyalogos bejáró és hulladék tartály tároló, portaeépület létesíthető.

7. § Kerítés építése

(1) Közterületi telekhataron

a) a közterületi oldalról nézve

aa) beltérületen legfeljebb 1,8m,

ab) kültérületen legfeljebb 2,0m magas kerítés építhető.

b) támfal tetejére épített kerítés, mellvéd legfeljebb 0,8 méter magas, nem tömör kialakítású lehet.

(2) Szomszédos telek felé eső telekhatarra legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető.

(3) Mezőgazdasági területen, erdőterületen kerítés kizárólag állattartás, vadvédelem biztosítása és

vagyonvédelem céljából építhető az út tengelyétől mért legalább 10 m távolságra.

(4) Zöldterületen épített kerítés legfeljebb 1,5 m magasságú lehet. Zöldterületen kialakított sportpálya

védőkertése legfeljebb 6 m magasságú lehet.

(5) Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés nem építhető.

3.2. A kialakult állapot előírásai

8. § (1) A meglévő, jogszzerűen épült épület

a) ha megfelel a hatályos előírásoknak, azoknak megfelelően bővíthető, átalakítható,

b) ha nem felel meg valamely hatályos előírásnak, a hatályos előírás keretén belül bővíthető, korszerűsítendő átalakítható.

(2) Amennyiben a meglévő beépíttség a megengedettnél nagyobb, bővítés az épületmagasság megengedett mértékéig az épület bővíthető.

(3) Amennyiben a meglévő épületmagasság a megengedettnél nagyobb, bővítés kizárólag akkor

végezhető, ha az új épületmagasság megfelel a hatályos előírásoknak.

(4) Amennyiben a hátsókerthben van szabálytalan épület(rész), az a bővítés esetén megtartható a hatályos szabályozás egyéb előírásainak betartása mellett.

3.3. Rendelet szabályaitól való eltérés lehetsége

9. § A kialakult állapotra való tekintettel a tíz évnél régebben épült jogszzerűen épület az építési hely szempontjából szabályosnak tekintendő akkor is, ha ezen rendelet szerint meghatározott építési helyen túl nyúlik annak épületrésze.

3.4. Épített értékek

10. § (1) A nyilvánuntartott régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű terület lehatárolásait a SZT tünteti fel, listáját az 1 függelék tartalmazza.

(2) A helyi területi és egyedi védelem elemeit az SZT feltünteti, listáját a 2. függelék tartalmazza.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.1. Tájvédelem

11. § A település területén az országos és helyi tájképvédelmi területeket a Szabályozási Terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

12. § (1) A tájhasználat során meg kell őrizni a tájjelleg jellemző, jellegzetes elemeit, elemegységességét, a természeteti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználatot,
 a) a kialakult geomorfológiai formákat,
 b) a vízfolysók menti galérianövényzetet, faszorokat, erdősávokat,
 c) a művelési ágat.

13. § Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek építési előírásai:
 a) fenntartást, bemutatót, ismeretterjesztést szolgáló épületek, extenzív állattenyésztés épületei, építményei helyezhetők el, ha a terület eléri az 5ha-t;
 b) tájképvédelmi területen fölhasátor nem helyezhető el.

4.2. Természetvédelem

14. § A település területén az országos és helyi természetvédelmi területeket a Szabályozási Terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

15. § Vedett területeken extenzív jellegű, integrált, vagy természet- és környezetkímélő módszerek alkalmazhatók.

16. § (1) A település területén
 a) kizárólag burkolt területen lehet por- vagy olajszenyezést okozó tárolást, tevékenységet folytatni, tehérgépkocsit tárolni;
 b) a burkolt felületek felszíni vizét tározóban kell gyűjteni és szennyezésének megfelelően ülepíteni vagy olajfogóval tisztítani;
 c) az utakon nyílt, burkolt árkot kell kialakítani, a csapadékok a terület mélypontján tározóban kell gyűjteni és tisztítani;

d) építési tevékenységet, gazdasági tevékenységet, tárolást, anyagmozgatást folytatni kizárólag természetet nem károsító módon lehet;
 e) építési tevékenységet, vízelvezést, közműlétesítést (a légkábélek kivételével), talajmozgatást, terepszint változtatást kizárólag a talaj minőségére, a felszíni vizek kezelésére kiterő geotechnikai jelentés alapján lehet folytatni;
 f) feltöltés esetében a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét a geotechnikai jelentésben meg kell állapítani. Kizárólag olyan anyag helyezhető el, mely a földtani közeget és a felszín alatti vizeket nem károsítja;

g) a potenciális szennyező források területén (állattartás, bizonytalan eredetű feltöltés vagy hulladékok) tereprendezést, építési tevékenységet kizárólag környezetvédelmi feltárás után lehet, a feltárás során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz minőségét és attól függően kármentesítést kell végezni.

17. § Mezőgazdasági- és erdőfelhasználású természetvédelmi területeken legfeljebb 5% burkolt területet lehet kialakítani a beépíthető területen kívüli.

4.3. Zöldfelületek, az élővilág védelme

18. § (1) A kötelező zöldfelület minden megkezdett 100 négyzetméterre után egy lombos fát kell ültetni.
 (2) Az egyes ingatlanokon a kötelező zöldfelületet legkésőbb az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.

(3) Új beépítésű telek zöldfelületét kizárólag kertépítészei terv alapján lehet megvalósítani.
 (4) A kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.

(5) Közterületen vagy közhasználat előtt megnyitott magánterületen lévő fásor létesítését, fenntartását kiterjedéséről kivitel, fenntartási terv alapján kell elvégezni.

(6) Új védelmi célú védőzöld sávok, védődő zöldfelületek létesítésénél - kivéve ha az erdészeti üzemterv más ir elő - a telepítéshez több szintű növényállományt kell kialakítani kizárólag a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok telepítésével.

(7) Telepítésre javasolt őshonos fa és cserjefajok és invazív fajok listáját az 5. függelék tartalmazza.

(8) Telek beépítésének tervezése előtt a 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fákról geodéziai felmérést kell készíteni.

(9) Beltérületen új közterületek, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig telepíteni kell. A fasorok telepítéséhez honos fás növényzet alkalmazható.

19. § (1) A beépítésre tervezett mezőgazdasági területeken a beépítésig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(2) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:

- a) a dűlőutakat, árkok legalább egyoldali fasítását,
- b) a tanácsok, telephelyek védő- és takarófasítását,
- c) a több birtokhatárok fásorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését,
- d) a települési szegélyterületek fasítását, erdősítését,
- e) a termelési szempontból kevésbé jelentős, de termelési szempontból sem értékes területek fasítását, erdősítését,
- f) a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét.

20. § Erdőterületek fenntartása során biztosítani kell a területen található természeti értékek maradékaitan megővését, a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési terv érvényesítését.

5. Környezetvédelem

5.1. A termőföld védelme

21. § (1) Bármely építési munka során - amennyiben az eljárások során a talajvédelmi hatóság szakhatóságként nem vesz részt - a termőföld védelméről, a termőréteg összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építendő kötelező gondoskodni az alábbiak szerint:

- a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni;
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszt a kiporzás ellen védeni kell (takarás, fűvesítés, nedvesítés);
- c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfeljebb réteggént elteríteni;

(2) Területen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem folytatható.

(3) A településen területfelfőtítésre csak (inert) környezetre ártalmatlan anyagok használhatók.

(4) A roncsolt felszíni vagy szennyezett területeket a kárt okozó művelés megszűnése után rekultivációs terv alapján helyre kell állítani.

5.2. A levegő védelme

22. § (1) A területen zavaró környezeti hatású, bűzzel járó tevékenység nem folytatható.

(2) Lakóterülettel határos gazdasági területen, a telken belüli a lakóterületi határ mentén min. 10,00m széles védelmi célú zöldsáv telepítendő.

(3) Allattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény, terület távolsága

- a) telken belüli lakóépülettől min. 10 m,
 b) nem egy telken álló egészségügyi, nevelési, oktatási intézménytől, lakóépülettől, irdó, szállás, ételmisszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől legalább 25 m.
 (4) Oldal- és hátsókertrben gépkocsik közlekedésére, varakozására szánt burkot a telekhatártól mért 2 m széles sávban nem építhető.

5.3. A felszín alatti vizek védelme

23. § (1) Allati eredetű trágya és szennyvizek, a csapadékvizek szennyvízcsatornába történő bevezetése tilos.
 (2) A település teljes területén a kommunális szennyvizek szikkasztása még ideiglenesen is tilos.
 (3) A beltérületen a közcsontomahálózat kiépítése után új épületek létesíténi, meglévő épület funkcióját megváltoztatni csak a keletkező szennyvizek közcsontora hálózatba történő elvezetésével szabad. Kültérületen a közműpótló használatát megengedett és kötelező.
 (4) 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.
 (5) A terméshéves vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A terméshéves vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani.
 (6) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbizológiai módszerek használhatók. A rendezés során a meder terméshéves vízdinamikáját meg kell őrizni.
 (7) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlan csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse.
 (8) Csapadékvizek csapadékviz befogadóba történő vezetése csak szennyvíztől mentesen lehetséges.
 (9) Az utak, részútról lefolyó vizeket ártalommentesen el kell vezetni, termőföldre, erdőterületre engedni nem szabad.

5.4. Zaj- és rezgésvédelem

24. § (1) A zaj elleni védelem szempontjából zajterhelési határértékekkel nem szabályozott közlekedési, közmű, mezőgazdasági, vizgazdálkodási területen, valamint az erdőgazdálkodási területen huzamosabban emberi tartózkodásra alkalmas épület elhelyezésénél és védendő homlokzatára vonatkozóan alkalmazandó határértékeket az épület rendeltetése alapján kell megállapítani: lakás céljára szolgáló épület esetében az Lk övezet határértékei, termelési szolgáltató épület esetén a Gksz övezet határértékei a meghatározók.
 (2) A lakóterületi utszakaszok mentén a forgalomból keletkező zaj csillapítása érdekében forgalomtechnikai eszközökkel kell csökkenteni a terhelést. Amennyiben ez nem elegendő, a védendő létesítmények és utak között a közterületen védelmi célú zóid-sáv telepítendő.
 (3) Zajvédelmi rendeltetésű zóidterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel egyetesen kell telepíteni.
 (4) A közúti közlekedés okozta környezeti ártalmak csökkentése érdekében
 a) az országos összekötő út és bekötőút beltérületi szakaszának mindkét oldalán fasor és sövény telepítése szükséges;
 b) az országos összekötő út mellett új vagy átalakításra kerülő épületek esetében a zajtől védendő helyiségek nyílászáróit a zaj forrásával ellentétes oldalra kell helyezni.
 (5) Új vagy felújításra kerülő, átlagosan legalább 12 m széles utcákban legalább 1 oldalon fasor telepítése kötelező.

6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

25. § (1) A szabályozási terülapon jelölt bányaművelés által roncsolt területeket az üzemszerű művelés befejezése után a helyreállításra vonatkozó tervek alapján rekultiválni kell.
(2) OTT nagyvízi meder területeknek övezetében a törvényben foglaltak szerint kell eljárni.

7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

7.1 Tílalmak, korlátozások

26. § (1) Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított

a) védőterületek, védősávok,

b) védelmek és korlátozások

figyelembevétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési és tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendelték szerint alkalmazandók.

(2) Az országos közút tengelyétől számított védősávban nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület a gazdasági terület, a nyersanyag kitermelés, nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület, a hulladékkezelő, -lerakó terület, mezőgazdasági üzemi terület kivételével, és nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe, melyek:

a) autópálya 250-250m,

b) országos mellékut (összekötőt, bekötőt) 50-50m,

(3) Elővízfolyások, tavak, csatornák védőtávolsággal melyek területén építmény nem helyezhető el:

a) Nagykárárcsonyi-vízfolyás menti 6-6-m-es mederkarbantartási sáv,

b) felszíni vízrendezést, csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3-m-es karbantartó sáv.

c) tilos - beltérület kivételével - a természetes és természeti állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partjától számított 50m-en, tavak partjától számított 100m-en belül új építmények elhelyezése.

(4) Közműszolgáltatással kapcsolatos korlátozások tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai mértékadók.

(5) A nyilvántartott régészeti elemeket, régészeti érdeklő területeket a SZT felünteit, listáját az 1. sz. függelék tartalmazza.

a) A régészeti örökség elemait lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.

(6) Rendeltetésre vonatkozó védőterületek:

a) A temetőn kívüli a telekhatártól számított 50,0m-en belül kegyeletisértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el, a temetőn kívüli a temető telekhatára és épület távolsága min.30m lehet.

b) Oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50 m széles területésáv, melyen belül az intézmény működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely, zajos létesítmény) nem helyezhető el.

c) Allattartó épületek:

a) Trágya- és trágyalé tároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 12 méter lehet,
b) A nagyletszámú allattartó telepek védőtávolságán belül lakóépület és közintézmény nem helyezhető el kivéve a tulajdonos és a használatok lakóépületét, irodáépületét.

7.2 Telekalakítás

27. § (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni csak úgy szabad, hogy a telék beépítettségé és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telék közlekedési terület (továbbiakban: közterület vagy magánút) csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(2) A telekalakítás során igazodni kell a meglévő település- és telekstruktúrához, a jellemző telekméretekhez, beépítési módhoz.

(3) Csak azok a telkek csatlakozhatnak a beltérülethez, amelyek a szabályozási terven a tervezett beltérületi határon vagy a beépítésre szánt terület határában belül helyezkednek el.

(4) Szabályozási vonal végrehajtása miatt történő telekalakítás esetén a kötelezően előírt legkisebb telekméretől el lehet térni.

(5) Új telektömbök telekalakításánál

a) a legkisebb telekszélesség 18m, a legkisebb telekmélység 35m lehet,

b) az előírt teleknagyság feletti terület 50%-kal számítható be a beépítettségbe,

c) beépítésre szánt területen lakóépületek építése céljából telkek az övezetre előírt min. telekméret legfeljebb háromszorosáig vonhatók össze.

(6) Hagyományos és kialakult övezetekben

a) telekalakítás csak a vonatkozó rendelet előírásait betartva lehetséges, és akkor, ha a kialakuló telkek beépítettsége az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelel,

b) a telekalakítás során a kialakítható legkisebb telekszélesség 14m.

(7) Az egyes építési övezetekben meghatározott telkeket téglalap vagy azt megközelítő négyszög alakúan kell kialakítani.

(8) A település területén nyilvános telék nem alakítható ki.

(9) A telék beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal igazolni kell:

a) feltöltött területen,

b) bányatelekek, bányagödörök területén,

c) belvív veszélyeztetett területen,

d) mélyfektetésű területen,

e) geotechnikai szempontból érzékeny környezetben.

8. Közművek előírásai

8.1. Közművek általános előírásai

28. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemi hálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolsággal (biztonsági övezet) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatához önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművezeték átéptésékor és új vezeték fektetésékor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szűkségessé váló kiváltásakor

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betörmelékeit, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

8.2. Közművesítés mértéke

29.§ (1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
- b) beépítésre nem szánt területen az emberrel tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott elegendő ivóvizzellátás és a közüzemi villamosenergia-ellátás biztosított
- c) valamennyi övezetben a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó szabályozási előírások teljesülnek
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

8.3. Vízellátás

30. § (1) A közüzemi szennyvízcsatorna hálózat jövőbeni megvalósulását követően új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
 (2) Beépítésre nem szánt területen, ha a telek vezetékes vízellátással rendelkezik, és a közcsatornára ráköthető már, közműpótló nem létesíthető.

8.4. Szennyvízelvezetés

31. § (1) A felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyviz, tisztított szennyviz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
 (2) Beépítésre szánt területen építeni csak a településen mindenkor rendelkezésre álló legfejlesebb közműellátás biztosításával lehet.
 (3) Beépítésre nem szánt területen állando emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezetet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet.

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t;
- a szennyvizet vizzárosági próbával igazoltan, vizzárosán kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyviz kijelölt leürítő helyre történő számlával igazolt elszállítatásáig.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

- ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
- ha az egyéb előírások, korlátok nem tilítják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
- a tisztítóbberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

- ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, a szennyvizet vizzárosági próbával igazoltan, vizzárosán kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyviz kijelölt leürítő helyre történő számlával igazolt elszállítatásáig.

(4) Beépítésre nem szánt területen állando emberi tartózkodásra nem alkalmas új épület hiányos közműellátásának létesítése elegendő.

(5) Közműpótló, zárt tartó medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állando megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és léptéktartású) közhálózatil utkapcsolat biztosított.

(6) Hosszabb távon a települési szintű szennyvízelvezető közhálózat létesítése szükséges.

8.5 Felszíni vízellévezés, csapadékvízlevezetés

32. § (1) Vizgazdálkodási feladatokat (mederkarbantartás) céljára a karbantartó sávot szabadon kell hagyni. (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízellévezést kell kiépíteni és üzemeltetni. (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvízet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni. (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadó kapacitás nem meghatarozható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(5) A telekhátárra épített épületek ereszcatornái, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak térszint alatt szabad az utcai vízellvezető hálózatba vezetni. (6) A nyílt árkos vízellvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy

a.) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,

b.) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktételek kivételével),

c.) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

d.) a vízszállítási akadálymentes legyen,

e.) nyílt árkos felszíni vízellévezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetésű alakítása nem megengedett sem

parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(7) A nyílt árok fenékét a szint- és medertartás, valamint a karbantartathatóság figyelembevételével kell kialakítani.

(8) A legalább 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetben burkolni kell.

8.6. Árvízvédelem

33. § (1) Nagyvízi meder területére csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder területére vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő, de már hatályos, vissza nem vonható, elfogadott területhasznosítás megvalósításához az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve kell egyedileg a védelmi igényt meghatározni és annak teljesítése a bennhazás megvalósításának feltétele.

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

a.) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott,

b.) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt,

c.) a terület mentette vált és annak a szükséges átműntösítése is megtörtént.

8.7 Villamosenergia ellátás

34. § (1) Klimaváltozás hatáskompenzációt szolgáló területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen új villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Klimaváltozás hatáskompenzációt szolgáló területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, a meglévő oszlophoz képest 5 m-en belül áttelevezést igényel. Egyéb esetben a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó ágazati előírásokat kell figyelembe venni.

(3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közösen igénybevevett oszloposoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékkes hálózati elhelyezést

amelyre – közvilágítási igény felmerülése esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni.
 (4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályra esetén az új hálózatot csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
 (5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, vagy földalatti telepítéssel lehet építeni.
 (6) Villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.

8.8 Megújuló energiahordozó hasznosítás

35. § Kőzei, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, illetve beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

8.9. Földgázellátás

36. § Földgázvezetékek közterületen és telken belül is csak föld alatt vezethető.

8.10. Elektronikus hírközlés

37. § (1) Belsőterületen újonnan kialakuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) A már beépített területen, ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(3) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopsóra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

9. Építés általános szabályai

9.1 A közigazgatási terület megoszlása

38. § (1) A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre oszlik, melynek övezetei a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíthetőségük és karakterbeli különbségeik alapján az alábbiak:

a) Beépítésre szánt területek építési övezetei:

- falusias lakóterület
- falusias lakóterület (L)
- hagyományos falusias lakóterület
- 2. Vegyes terület (V)
- településközpont vegyes terület
- 3. Gazdasági területek (G)
- kereskedelmi-szolgáltató terület

Lf-1, Lf-2, Lf-2.1, Lf-3,
Lfh-1, Lfh-2, Lfh-3, Lfh-4

Vt

Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3,
Gksz-4

Gip

ipari terület

K4

- 4. Különleges terület (K4) sportolási célú létesítmények területe

Ksp

- ternető terület, kegyeleti park

Kte-1, Kte-2,

- közosségi terület

Kkö

- mezőgazdasági üzemi terület

Kmu

b) Beépítésre nem szánt területek övezetei:

Kö

1. Közlekedési területek (Kö)

KÖh

- utak, utcák, terek

KÖh

- hírközlés

Zk

2. Zöldterületek (Zk)

Zk

- közterek

Eg

- gazdasági erdő

Ev

- védelmi (védő) erdők

Má

4. Mezőgazdasági területek (Má)

Má

- általános mezőgazdasági terület

Mäh

- általános mezőgazdasági terület

Mäh

- halgazdálkodás számára

Mäh

- korlátozott hasznosítási mezőgazdasági terület

Mäh

- korlátozott hasznosítási mezőgazdasági terület

Mäh

- halgazdálkodás számára

V

- kertés mezőgazdasági terület

Kb

5. Vizgazdálkodási területek (Kb)

Kb

- patakok, árkok medre parti sávja

Kbr

- különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

Kb

- megújuló energia hasznosítására alkalmas terület

Kbt

- burkolt fásított közter

9.2 Általános építészeti előírások

39. § (1) Az egyes telkek, építési telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telkekre vonatkozó tényleges övezeti, építési előírások határozzák meg.

(2) Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telkterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telkek az övezetre előírt szabály szerint építhetők be.

(3) A beépítésre szánt területen huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni – amennyiben műszakilag megoldható – minimum részleges közművelítettségi esetén szabad, közcsatorna hiányában zárt szennyvíztároló vagy egyedi biológiai tisztítóberendezés alkalmazásával, átmeneti megoldást nyújtó közműpótló műtárgyként csak ellendőrtően vízzáro medence alkalmazható, aminek szippantó kocsival való megközelíthetőségét biztosítani kell.

(4) Amennyiben egy telk, építési telk több övezetbe, építési övezetbe tartozik, a telk megengedett legnagyobb beépíthetőségének és a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldterületének mértéke az érintett telk, építési telk övezetre, övezetre eső területrészenek figyelembevételével számítandó.

(5) A hatályos övezeti előírásoknak nem megfelelő beépítés az elavulásig fennmaradhat, azokon

a) belső átalakítás végezhető;

b) homlokzat átalakítás akkor végezhető, ha az megfelel a rendelet előírásainak;

- (c) alapterület bővítése akkor végezhető, ha az összes beépítettség megfelel a rendelet előírásainak
- (d) tetőtér beépítés akkor végezhető, ha az építménymagasság megfelel a rendelet előírásainak. bővítés esetén a tüllyülő épületrészt a beépítettségbe be kell számítani, vagy el kell bontani.
- (7) Az építési telken épületet elhelyezni – hulladéktároló, támfalgarázs valamint a gazdasági területek telkein kialakítható legfeljebb 6,0m²-nyi portáépület kivételével, mely a szabályozási vonalra is építhető – csak az építési helyen belül lehet.
- (8) Építési telken több épület elhelyezése esetén a fő funkciójú épületet kell a közterülethez közelebb elhelyezni.

9.3. Építmények elhelyezése

40. § Torony jellegű építmények elhelyezése
- (1) A település területén elektronikus hírközlési magasepítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop
- a) beltérületen, illetve a beltérületi határtól számított 200 méteres távolságon belül, valamint védett természeti területen, helyi természetvédelmi területen, tájképvédelmi területen nem helyezhető el;
- b) egyéb területeken a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó (elektronikus hírközlési létesítmény esetén).
- (2) A település területén 12 méternél magasabb antenná nem helyezhető el.
- (3) Zászlótartó oszlop előkertben legfeljebb 6m magassággal létesíthető.
- (4) Energiatermelő berendezések - háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) – telepítésnek feltétele: a) magassága az övezetre előírt építménymagasságot legfeljebb 3m-rel haladhatja meg; b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

41. § Melléképítmények elhelyezése

- (1) Építési övezetekben melléképítmény kizárólag az építési helyen belül helyezhető el, kivéve:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
- b) hulladéktároló 2,0m magassáig legfeljebb 6m² alapterülettel;
- c) kerítéssel egybeépített portáépület legfeljebb 6m² alapterülettel;
- d) kerthi építmények, a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével;
- (2) Legfeljebb 20m² alapterületű lábon álló kerthi tető a hátsó kertben és az oldalkertben.
- (3) Építési övezetekben a hátsó kert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
- a) mosókonyha;
- b) nyárkonyha;
- c) gépkocsi és egyéb tároló épület.

- (4) Hústüstő, jégverem, zöldségverem, állattartó ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló beépítésre szánt területen csak falusias lakóövezetben létesíthető.
- (5) Épületi külső kikapcsolószekrény a település területén nem létesíthető.
- (6) Hulladéktároló, portáépület, gépkocsitároló a kerítéssel egybeépítve is létesíthető.
- (7) Kerthi építmény az előkert kivételével a telekhatarától egy méterre helyezhető el.
- (8) Lakótelken max. 25m² területű fedetlen vízmedence (úszómedence) létesíthető. Medence a telekhatarától legalább 2-2 m távolságra helyezhető el.
- (9) Föld feletti gáztartály, fűtőszatór építési helyen belül, épülettel, zöldreterülettel takartan helyezhető el.
- (10) Siló, ömlesztett anyag-, foyradék-, és gáztároló kültérületen és gazdasági területen a telekhatarától egy méterre létesíthető
- a) előkertben terepszint alatt,
- b) építési helyen belül oldalkertben, hátsókertben.

9.4. Terepszint alatti építés

42. § (1) Terepszint alatti beépítés új építés esetén kizárólag a fő rendeltetési egységet magában foglaló épülettel egy tömegben valósítható meg, az övezetenként meghatározott melléképítmények, támfalgarázások és a földdel borított pincék kivételével.
- (2) Épülettel összefüggő terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke nem haladhatja meg az övezetre, építési övezetre előírt legnagyobb beépítettség 1,25-szörösét, melynek legfeljebb 20%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül.
- (3) Onálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben elhelyezhető a telek területének legfeljebb 15%-án.
- (4) A terepszint alatti építményt – pince kivételével – csak ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje ezt úgy teszi lehetővé, hogy az építmény a felette lévő földtakarással együtt nem magasabb 1 méternél.
- (5) Onálló terepszint alatti építmény az oldal- és hátsó telekhatártól mért legfeljebb egy méteres távolságon kívül helyezhető el.
- (6) A helységet tartalmazó terepszint alatti építmény az összes szintterületbe bele számít.
- (7) Vizgazdálkodási területen terepszint alatti építmény csak vizgazdálkodási céllal létesíthető.

9.5. Beépítési mód, építési hely

43. § Az építési hely határait általában a vonatkozó jogszabályok, jelen rendelet előírásai, ettől eltérő esetekben a SZT-en ábrázoltak határozzák meg.
- (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelenösen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési hely egyik határvonala a kedvezőtlenebb tájolású - az északi irányhoz közelebb eső - telekhatár.
- (2) Részben már beépült telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetében az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Saroktelek beépítése:
- a) az előírt építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon;
- b) Amennyiben saroktelek esetén az építési hely közterülettel érintkezik, az erre néző homlokzatot utcai homlokzatszerűen kell kialakítani.

44. § Építési hely meghatározása

- (1) Előker
- a) kialakult és hagyományos beépítés esetében az előkeret a jobbra, balra eső épülethez illeszkedően, attól legfeljebb fél méteres eléréssel kell meghatározni;
- b) részben beépített utcaszakasz beépítetlen részén az az előkeret az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett kialakult állapot előkerfőnének legalább 70%-ához igazodjon, attól legfeljebb fél méteres eléréssel;
- c) Előkeret nélküli hagyományos, kialakult beépítésű tömbben – eltérő övezeti előírás hiányában – az előkeret 0 méter, az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral;
- d) új beépítésű tömböknél 5,0m,
- e) fekvő telek esetén az előkeret 3,0 méterre csökkenthető.
- (2) Oldalkert
- a) 14 méter telekszélességet el nem érő telek esetében 4 méterre csökkenthető;
- b) amennyiben az építési hely szélessége nem éri el a 7m-t, az oldalkert mérete 3m-re csökkenthető;

- (c) szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkerfje a telepítési távolság fele, de legfeljebb 3m.
- d) Oldalhatáros beépítési mód esetében az oldalhatáron álló épületet a telekhatártól da) hagyományos és kialakult beépítésű tömbökben min. 0,6m, db) új építésű tömbökben min. 1,0m távolságra kell elhelyezni.
- (3) Hátsókerf
- a) kialakult és hagyományos beépítés esetében a kialakult állapotnak megfelelő,
- b) új beépítésű tömböknél nem lehet kisebb 6m-nél, sem az épület hátsó kerfje néző homlokzatmagasságnál,
- c) az övezeti előírásokban egyébként meghatározott mértéknél,

9.6. Elhelyezhető épületek száma

45. § (1) Lakóterületeken az egyes építési övezetekben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét el nem érő telek legfeljebb egy lakóépület, annál nagyobb telek legfeljebb két lakóépület építhető.
- (2) Falusias lakóterületek telekén a lakóépületeken kívüli összesen egy tároló vagy gazdasági épület is építhető.
- (3) Falusias lakóterületen
- a) az 1100 m²-nél kisebb telek legfeljebb egy fő funkciójú épület és legfeljebb egy tárolóépület helyezhető el,
- b) az 1100 m² és annál nagyobb területű telek legfeljebb két fő funkciójú épület és legfeljebb egy tárolóépület helyezhető el,
- (4) Vegyes területen minden megkezdett 500 m² után lehet egy épület építeni.
- (5) Gazdasági területen minden megkezdett 1000 m² után lehet egy épület építeni.
- (6) Különlétes területen és általában mezőgazdasági területen minden megkezdett 3000 m² után lehet egy épület elhelyezni
- (7) Kertes mezőgazdasági területen minden megkezdett 720 m² után lehet egy épület elhelyezni

9.7. Épületmagasság

46. § (1) A beépítettségbe számító építmény homlokzatának bármely pontján mért párkánymagasság nem lehet 3 m-nél kevesebb.
- (2) Az épület mellett kialakított feltöltés esetében az épületmagasság legnagyobbat mértékét a feltöltés homlokzatsíkjában mért átlagos magasságával csökkenti kell.
- (3) 10%-ot elérő telemekjezés esetén a legnagyobbat épületmagasság 50cm-el növelhető.
- (4) Az oldalhatártól legfeljebb csurgótávolságra épült homlokzattelület magassága nem lehet a megengedett épületmagasságnál nagyobb.
- (5) Építési övezetekben elhelyezhető épületek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legnagyobbat épületmagasság értékét, kivéve ha technológiai igények azt előírják.

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

47. § (1) A település katasztrófavédelmi osztályba sorolása (II. katasztrófavédelmi osztály) alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit Daruszentmiklós veszély-elhárítási és vizkár-elhárítási tervében kell meghatározni.
- (2) Katasztrófaveszélynek, katasztrófa kockázatnak kitett területen beépítésre szánt terület kijelölni, illetve épületet elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásának és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.

II. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1. Bepítésre szánt építési övezetek előírásai

1.1. Falusias lakóterület

48. § (1) Hagyományos falusias beépítésű övezetek a történelmileg kialakult falu településszerkezeti, falukép- és utcakép-védelmi területen helyezkednek el, az építésre a 174/2017.(XII.14.) sz. településképi rendelet vonatkozó előírásai érvényesek.

(2) Falusias övezetek a hatályos terv ekként jelzett övezetei és a jelen tervvel szabályozott új beépítésre kerülő övezetek.

(3) Az övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(4) A falusias lakóterületen nem helyezhető el

a) üzemannagyító,

b) véglegesen telepített nem mobil lakókocsi, lakókonténer,

c) tehergépkocsi telephely.

(5) Melléképítmények ezen rendelet 36.§-a szerint helyezhetők el.

(6) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetés létesíthető.

(7) Egy lakóépület beépített alapterülete nem lehet nagyobb, mint az övezeti előírás szerinti legkisebb

telek maximális beépíthezettségének 200 %-a.

(8) Lakóövezetben megengedett legnagyobb épületmagasság:

a) lakóépület esetében az 1. melléklet táblázatata szerint,

b) önállóan elhelyezett más rendeltetésű épület esetében legfeljebb 7,5m,

c) technológiai követelmények igényeinek megfelelően kialakított épületrészek nem esnek

magassági korlátozás alá.

(9) Járműtároló kialakítása telken belül elsődlegesen a lakóépületekkel egy épületben, vagy

tárfalgarázásban, terepszint alatti elhelyezéssel oldható meg. Különálló épület kialakítása esetén a

gépkocsi-tároló csak a főrendeltetésű épület építészeit megjelenéséhez igazodóan létesülhet.

(10) Főliasátor, gáztartó tartály csak épület vagy növényzet által takartan létesíthető.

(11) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevétel, kibocsátási és

szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

1.2. Településközpont vegyes terület

49. § (1) Az övezetben sportépítményen kívül a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben nem helyezhető el

a) üzemannagyító,

b) nem mobil lakókocsi, lakókonténer,

c) tehergépkocsi telephely.

(3) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladék-tartály-tároló,

c) kerthi építmény,

d) zászótartó oszlop.

(4) Lakófunkció vegyes területen kizárólag nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.

- (5) Az övezetben egy telken építhető épületek száma: építési telek területe osztva 800-zal.
- (6) Az övezetben az építészeti-műszaki dokumentációhoz látványtervet és rálátási tervet kell készíteni.
- (7) Az övezetben az épületeket a minimumum 5,0 m előkert, minimumum 5,0 m oldal kert és minimumum 7,5 m hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- (8) Hitteltől épület esetében a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.
- (9) Településközpont vegyes területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevétel, kibocsátási és szennyezettégségi határértékeket kell figyelembe venni.

1.3. Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

50. § (1) Az övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetésű épületek helyezhető el.
- (2) Uzmanyagtóító, tehergépkocsi tároló telephely csak beltérületen kívül kijelölt gazdasági területen helyezhető el.
- (3) Melléképítmények ezen rendelet 36.§-a szerint helyezhető el.
- (4) A fő rendeltetésű épületeken kívüli szükség esetén elhelyezett kiegészítő, vagy kiszolgáló rendeltetésű építményeket, épületeket lehetőleg összevonatan, elsődlegesen a főépülettel egy tömegben kell telepíteni.
- (5) Az előkertben a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaeépület, hulladékártároló, kerékpártároló, közműlétesítmény kialakítását szolgáló épület valamint a főépülethez igazodó megjelenésű árusító- és információs pavilon helyezhető el, összesen legfeljebb 50 m² beépített alapterülettel.
- (6) Technológiai követelmények megfelelően kialakított épületrészek nem esnek magassági korlátozás alá.
- (7) A telekhatar mentén általános esetben legkevesebb 5,0m, lakóterülettel határolasan a telken belül a kertés mentén legkevesebb 10,0m széles zóldsáv telepítendő.
- (8) Lakóterülettel határos területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevétel, kibocsátási és szennyezettégségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (9) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség

1.4. Ipari terület

51. § (1) Ipari területen az övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetésű épületek helyezhető el.
- (2) Melléképítmények ezen rendelet 36.§-a szerint helyezhető el.
- (3) A fő rendeltetésű épületeken kívüli szükség esetén elhelyezett kiegészítő, vagy kiszolgáló rendeltetésű építményeket, épületeket lehetőleg összevonatan, elsődlegesen a főépülettel egy tömegben kell telepíteni.
- (4) Az előkertben a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaeépület, hulladékártároló, kerékpártároló, közműlétesítmény helyezhető el, összesen legfeljebb 50 m² beépített alapterülettel.
- (5) Technológiai követelmények megfelelően kialakított épületrészek nem esnek magassági korlátozás alá.
- (6) A telekhatar mentén általános esetben legkevesebb 10.0m széles zóldsáv telepítendő.
- (7) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség.

1.5. Különleges termelő terület

52. § (1) Kite-1 övezet üzemelő termelői és kegyeleti célokat szolgáló terület, ahol ravatalozó, kapolna, sírepitőmennyek, temetőkezesi emlékek, kegyeleti építmények, a dísz- és plienökert

- rendeltetéshez kapcsolódó építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények, a terület fő rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az elhelyezhető, a rendeltetés szerinti használatot, működést kiegészítő melléképítmények:
- közmű-decsattalkozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékirtály-tároló,
 - kerti építmény,
 - komposztáló,
- (3) Kie-2 övezet kegyeleti park, ahol csak a fenntartással, gondozással kapcsolatos melléképítmények helyezhetők el, s mely övezetre a településképi rendelet vonatkozó előírásai érvényesek.
- (4) A ravatalozó, kápolna kivételével az elhelyezhető rendeltetéseket egy épülettömbben kell elhelyezni.
- (5) Ravatalozó, kápolna építése esetén az épületmagassági előírásoktól el lehet térni, legfeljebb 15 m magasságig.
- (6) A telekhatár mentén legalább 1,5 m széles zöldsáv létesítendő növényállománnyal.
- (7) Az övezetek területén lévő értékes növényállomány megtartandó.
- (8) Bepítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség

1.6. Különleges sportolási terület

53. § (1) Az övezet elhelyezhető
- sportolási, rekreációs, kulturális rendeltetésű épület
 - a terület működéséhez és fenntartásához szükséges fő rendeltetés
- (2) Melléképítményként technikai sportra alkalmas szabadtéri létesítmény is elhelyezhető.
- (3) Melléképítmények ezen rendelet 36.§-a szerint helyezhetők el.
- (4) Az elhelyezhető rendeltetési egységeket egy épülettömbben kell telepíteni.
- (5) A telekhatár mentén legkevesebb 5.0m széles zöldsáv telepítendő háromszintes növényállomány kialakításával, tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok felhasználásával.
- (6) Az övezetek területén lévő értékes növényállomány megtartandó.
- (7) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevétel, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (8) Bepítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség

1.7. Különleges közösségi terület

54. § (1) Az övezetben elhelyezhető közösségi használatú összefüggő rendeltetések:
- kulturális épület,
 - szabadidős létesítmény,
 - piac, vásár rendeltetésű épület,
 - fő funkciót szolgáló szociális, tároló létesítmények.
- (2) Melléképítmények ezen rendelet 36.§-a szerint helyezhetők el.
- (3) A fő rendeltetést kiszolgáló rendeltetéseket a főépülettel egy épületben kell elhelyezni.
- (4) A zöldterületen béli háromszintes növényállomány telepítése kötelező (1db nagy lombkoronát növesztő lombos fa/100m², 25db cserje/100m², gyepesítés)
- (5) A terepszint alatti építés legnagyobb mértéke és helye 30%, épülettel összefüggően, építési helyen béli.
- (6) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevétel, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (7) Bepítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség

1.8. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

55. § (1) Az övezetben elhelyezhető létesítmények:
- állattenyésztéssel, növénytermesztéssel kapcsolatos építmények,
 - mezőgazdasági terméktelidologozással kapcsolatos építmények,
 - tároló, fenntartó, kiszolgáló építmények,
 - a tulajdonos, a használó, a személynzet számára szolgáló lakás.
- (2) Melléképítmények ezen rendelet 36.§-a szerint helyezhetők el.
- (3) A telekhatár mentén legkevesebb 5.0m széles zöldsáv telepítendő.
- (7) Beépítés minimális közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség.

2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

2.1 Közlekedési és közműterületek

56. § A közlekedési területekre az alábbi előírásokat kell betartani:
- (1) A területen elhelyezhető építmények:
- közlekedési építmények,
 - a területet igénybe vevők ellátását szolgáló várakozó, kereskedelmi, szolgáltatató építmények,
 - közmű létesítmények és berendezések, utcabútorok, reklámhordozók
- (2) Szabályozási szélességek az alábbiak, az ettől eltérő szélességeket a szabályozási terv tartalmazza:
- | | | |
|----|-----------------------------------|-----------|
| a) | összekötőtűt (6228 sz.) | 18 m |
| b) | bekötőtűt (62123 sz.) | 18 m |
| c) | külterületi egyéb közutak | 18 m |
| d) | kiszolgálótűt: | 12 - 16 m |
| e) | helyi gazdasági kiszolgáló közút: | 8 m |
| f) | gyalogút: | 3 m |
| g) | önálló kerékpártűt: | 4 m |
- (3) A közutak tervezési osztályba sorolása:
- Külterületi utak:
- Autópálya
 - M6
 - Összekötőtűt
 - Bekötőtűt
 - 6228 j. út (Dunaföldvár – Seregélyes)
 - Bekötőtűt
 - 62123 sz. út (Eldőszállás – Kiszszentmiklós)
 - Kiszszentmiklós – Baracs, Apátszállás
 - Településközi út
 - Kiszszentmiklós - Szent István út – Baracs, Templomos
 - Külterületi egyéb közút

- K.I.A.
 - K.V.A.
 - K.V.A.
 - K.V.A.
 - K.V.A.
 - K.V.A.
 - B.V.c.A.
- Gyűjtőtűt
 - az összekötő- és bekötőtűt belterületi szakaszai

- Fő utca
 - Fehérvári út
 - Kiszolgálóút
 - az összes többi utca, melyekről ingatlanok közelíthetők meg
 - Kerekpárút
 - Gyalogút
- B.VI.d.A.
B.VII.
B.VIII.

- (4) Külterületi önkormányzati és magán utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, kerítés nem helyezhető el.
- (5) A közforgalmú parkolóhelyeket fásítottan kell kialakítani úgy, hogy 4 parkolóhelyenként 1 legalább 12 cm törzskerületű nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.
- (6) A 12 méter szélességet elérő utcákat min. egyoldali fassorral kell kialakítani.
- (7) Vegyes használatú ut kialakításakor megfélelő forgalomcsillapító eszközök alkalmazásával kell gondoskodni a biztonságos gyalogos és kerekpár közlekedésről.
- (8) Kiemelt szegélyű járdák esetén az átkeelőhelyeknél a szegélyt 2 cm-re kell süllyeszteni.
- (9) Közlekedési területen üzemanagyító állomás nem létesíthető.
- (10) Magánútra vonatkozó előírások:

- a) hrsz. 40/1 árok mellett kiszabályozott kiszolgáló út magánútként is kialakítható;
- b) magánút csak közüthoz csatlakoztatható.
- (11) Új út építésével, út rekonstrukciójával egyidejűleg külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítást meg kell valósítani.
- (12) Közmeüépítésre vonatkozó előírások
- a) közmeüvek építésekor a távlati összes közmeü elhelyezésére területet kell biztosítani,
- b) közmeüvek helyét úgy kell kijelölni, hogy az út menti faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (13) Gyalogutak kialakításánál tekintettel kell lenni az akadálymentes közlekedés biztosítására.
- (14) Parkolás
- a) Az egyes építményeknek a jogszabályok alapján számított parkolóhely szükségleteinek az 50 %-át közterületen vagy közforgalom számára megnyitott magánúton is meg lehet adni.
- b) A Fő út, Fehérvári út és a legalább 20 méter széles szabályozási szélességű utcák egyik oldalán a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közlekedési hatóság engedélye szerint fásított parkolókat lehet kiépíteni, amelyek az utca menti építési övezetek kereskedelmi, szolgáltatató önálló rendeltetési egységekhez szükséges gépjármű várakozóhelyként igénybe vehetők.
- c) A tehergépjármű, kamion, autóbusz-tároló telephelyet lakott területtől legalább 100,0méter védőszáv megtartásával kell kialakítani.
- (15) Az övezetben a lakóterületen megengedett igénybevételei, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

2.2. Közlekedési hirközlelési terület

57. § (1) A kialakítható legkisebb telekterületet antennatartó építmény elhelyezése esetében a technológiai igény határozza meg.
- (2) Épület elhelyezése esetén az övezetre előírt építési paraméterek az érvenyesek.

2.3. Zöldterületek

58. § (1) Az övezetben elhelyezhető építmények,
- a) 500m²-nél nagyobb telekterület esetében a terület rendezettségű használatához, fenntartásához szükséges épület, építmény,
- b) kialakítható legkisebb telekterület, vagy annál nagyobb telekterület esetén vendéglátó épület.
- (2) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:

a) közmű-decsattlakozási műtárgy,

b) közműpólió műtárgy,

c) hulladékirtály-tároló,

e) kerti építmény,

f) sportpálya

(3) A zöldterületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

(4) Zöldterületek kialakításánál tekintettel kell lenni az akadálymentes közlekedés biztosítására.

(5) Meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról, hiányos növényzet esetén kiegészítéséről gondoskodni kell.

(6) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő felújítása során olyan tájba illő, honos fajok többszintű telepítése szükséges, melyek megőrzik, illetve megteremtik a terület megfelelő diverzitását, élőhelyet nyújtanak a vadon élő állat- és növényfajoknak.

(7) Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 15%-át boríthatja.

2.4. Erdőterületek

59. § (1) A település területén az erdészet hatóság nyilvántartásában, a földhivatali nyilvántartásában ékként szereplő földrészesletek és jelen tervvel tervezett erdők találhatóak az alábbi rendellel:

a) gazdasági erdők

b) védelmi erdők

(2) Erdőben elhelyezhető épületek, építmények:

a) gazdasági erdőben kizárólag olyan épületek (a fenntartásához szükséges tanya-udvar, tulajdonosi vagy szolgálati lakás, vadászház, erdészeti célú gazdasági, bemutató épület), építmények, létesítmények (nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltároló utak) helyezhetőek el, amelyek az erdő gazdasági rendeltetésének betöltését nem akadályozzák.

b) védelmi erdőben az erdő rendeltetését szolgáló építményeken (kilátó, magasas) kívüli kizárólag olyan – nem épület jellegű – építmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltároló utak, a környezetvédelmet, az ismeretterjesztést és a turizmust szolgáló építmények, árkok) helyezhetőek el és alakíthatók ki, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák,

c) védelmi erdőben épület nem helyezhető el.

(3) Erdő telepítése esetén min. 30m széles, védendő esetében min. 10m széles öshonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fa és cserjefajokból elegendő erdő alakítandó ki.

(4) Az erdőnek nem minősülő honos fajokból álló fásportok megtartásáról – függetlenül a terület földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágától - gondoskodni kell a település területén.

(5) Erdőterületen csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

2.5. Mezőgazdasági területek

60. § (1) Általános mezőgazdasági területen a magasabb rendű jogszabályok szerint, e rendelet korlátozásával helyezhető el a gazdálkodás, földigazgás, tárolás, lakhatás építményei:

a) 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

c) 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

d) lakóépület szőő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépíttség felet nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(2) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek a gyep, rét, legelő művelési ágban nyilvántartott területek, ahol elhelyezhető:

a) fenntartást, bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló állattenyésztés építményei, ha a terület eléri az 5ha-t,

b) lakóépület, üdülőépület nem helyezhető el.

(3) A kertés mezőgazdasági terület elsősorban a szabadidő-elöltöltésként gyakorolt növénytermesztés, kertművelés célját szolgálja, ahol a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig az állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény is elhelyezhető.

a) A kertés mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatártól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatártól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

b) Az övezetben lakóépület, üdülőépület nem helyezhető el.

(4) Mezőgazdasági területen az épületek paramétereinek meg kell felelni a terület jellegének, művelési ág követelményeinek. Az épületek engedélyezése és létesítése során figyelemmel kell lenni a szabályozási területen feltüntetett környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó tiltó és korlátozó előírásokra.

(5) Az épület padlószintje az eredeti terephöz képest legfeljebb 50cm-rel emelhető ki.

(6) Technológiai szükségesszerűségről kialakuló épületek (terményszárító, silótorony) magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(7) Terepszint alatti beépítés a beépíthető terület 1,25-szöröse lehet.

2.6. Vizgazdálkodási terület

61. § (1) Az övezetben kizárólag a vizgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetőek el külön jogszabály szerint

(2) A gyep, a nádas, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások és azok partjait kiserő termeszertes, illetve termeszertesű növényssávak megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók.

(3) Vízfolyások rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természetli értékek karosítása nélkül, tájba illő módon, termeszertesű kialakítással történhet.

(4) A parti sávban épületek, építmények nem helyezhetőek el, kizárólag gyep vagy nádas művelés folytatható.

(5) A vizes élőhelyek mentén telek feltöltése, burkolása tilos.

(6) Az övezetben olyan építési tevékenységek nem folytathatók, melyek veszélyeztetik a vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizetek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyeződést okozhatnak.

(7) Vizgazdálkodási területeként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, víztározó, vízállásos terület, vízelöntéses terület stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet.

2.7. Különleges terület megújuló energiaforrás hasznosítására

62. § (1) Napelpark telepítésére kijelölt terület.

(2) Lakóövezettől 5,0m szélességű elválasztó védősáv telepítendő háromszintes növényállományal.

2.8. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

63. § (1) Vizes élőhely – növény- és állatvilág – bemutatás, ismertetéssel terület, ahol a funkcióval kapcsolatos építmények mellett a rekreációval, horgászattal kapcsolatos építmények és a rendelkezést szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az elhelyezhető, a rendelkezésszerű használat, működést kiegészítő melléképítmények ezen rendelet 36. §-a szerint kell telepíteni.

(3) Az övezetben meg kell őrizni a tájleltő alkotó elemeit, elemgyűjtéseit, valamint a tájképi egység és a természetvilág adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(4) Az övezet teljes területére beépítési terv készítenendő.

2.9. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület

64. § (1) A település különleges beépítésre nem szánt területe – az ott folytatott tevékenység környezetre gyakorolt hatása miatt – a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület.

(2) Az üzemeles befejezése után a terület rekultivációs terv alapján helyreállítandó.

2.10. Különleges beépítésre nem szánt burkolt fásított közter

65. § A különleges közösségi terület használatát kiegészítő szabadterületi közösségi terület.

III Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

66. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon léphatalyba.

(2) Hatalybalépéssel egyidejűleg hatályukat veszti:

- a) a Helyi építési szabályzatról szóló 9/2005. (IX.15.) önkormányzati rendelet
- b) a Helyi építési szabályzatról szóló 9/2008. (IV.30.) önkormányzati rendelet.

Raut Norbert
polgármester



Pulinaé Varga Gabriella
jegyző

A rendelet kihirdetésre került.

Daruszentmiklós, 2019. április 2.

Pulinaé Varga Gabriella

jegyző



1. melléklet: SZ-1 jelű Szabályozási tervlap
 2. melléklet: SZ-2 jelű Szabályozási tervlap
 3. melléklet: SZ-3 jelű Szabályozási tervlap
 4. melléklet: SZ-4 jelű Szabályozási tervlap

5. melléklet: 1. fejezet
 Építési övezetek

Övezeti előírások

Építési övezet jele	Területfelhasználás jellege	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe / m ²	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke / %	Épületmagasság legnagyobb mértéke / m	Zöldfelület legkisebb mértéke / %	Kialakítható legkisebb telekszélesség / m
Lfh-1	hagyományos lakóterület	kialakult	1100	O	30	4,5	40	14
Lfh-2	falusias lakóterület	kialakult	1500	O	30	4,5	40	14
Lfh-3		kialakult	1800	O	30	4,5	40	14
Lfh-4		kialakult	3500	SZ	20	5,5	40	30
Lf-1	falusias lakóterület	kialakult	1100	O	30	5,0	50	18
Lf-2	kertvárosias lakóterület	fejlesztés	1500	O	30	5,0	50	18
Lf-2.1				SZ	30		50	20
Lf-3	karaterrel	fejlesztés	1800	O	30	5,0	50	18
VEGYES TERÜLETEK								
Vt	településközpont	fejlesztés	2500	SZ	40	6,5	40	30
GAZDASÁGI TERÜLETEK								
Gksz-1	keresk. szolg. terület	kialakult	2000	SZ	30	6,5	40	20
Gksz-2	keresk. szolg. terület	fejlesztés	2500	SZ	40	15,0	30	30
Gksz-3	keresk. szolg. terület	kialakult	5000	SZ	40	7,5	30	40
Gksz-4	keresk. szolg. terület	fejlesztés	10000	SZ	40	15,0	30	40
Gip	ipari terület	fejlesztés	5000	SZ	40	7,5	30	30
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK								
Kie-1	temető	fejlesztés	2000	SZ	10	6,5	40	25
Kie-2	kegyeleti park	kialakult	kialakult	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ksp	sportterület	fejlesztés	10000	SZ	10	9,5	50	40
Kko	közösségi terület	fejlesztés	1500	SZ	30	5,5	40	40
Kmü	mezőgazdasági üzemi terület	kialakult	10000	SZ	30	6,5	40	40

2. fejezet									
Övezetek									
Övezet jele	Területfelhasználás jellege	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe m ²	Beeépítési mód	Beeépíttség legnagyobb mértéke %	Épületmagasság legnagyobb mértéke m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	
Köu	közút	kialakult	SZ	5	3,5	-	-	-	
Köh	hírközlési adótorony	kialakult	SZ	5	3,5	10	20		
ZÖLDTERÜLETEK									
ZK-1	közert	kialakult	2000	SZ	3	3,5	80	kialakult	
ZK-2	közert	átalakuló	6000	SZ	3	4,5	60	40	
ERDŐTERÜLETEK									
Eg	gazdasági erdő	kialakult	-	SZ	0,5	4,5	90	20	
Ev	védendő	kialakult	-	SZ	-	-	95	30	
MEZOGAZDASÁGI TERÜLETEK									
Ma	általános mezőgazdasági terület	kialakult	20000	SZ	10	7,5	80	50	
Mah	ált. mg. terület	új használat	kialakult	SZ	10	4,5	40	kialakult	
Mak	korlátozott hasznosítású mg. terület	kialakult	5000	SZ	3	3,5	95	50	
Makh	korlátozott hasznosítású mg. terület	új használat	kialakult	SZ	10	4,5	40	kialakult	
Mk	kertes mezőgazdasági terület	kialakult	1500	SZ	10	4,5	80	14	
VIZGAZDALKODASI TERÜLETEK									
V	-	kialakult	-	-	-	-	-	kialakult	-
KÜLÖNLEGES BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK									
Kben	megújuló energia hasznosítására	fejlesztés	5000	SZ	3	3,5	10	40	
Kbre	rekreációs terület	fejlesztés	10000	SZ	5	3,5	80	100	
Kbb	bányaterület	kialakult	kialakult	-	-	-	-	-	
Kbkt	burkolt, fásított kt.	fejlesztés	1500	SZ	5	4,5	40	20	

Régészeti érdekű terület

46	72103	Aligvári	szakmai	0323/39
45	72101	Bánom	szakmai	0321/43, 0321/42
44	72099	Nyalóka-üti	szakmai	3402, 0468/9
42	60984	Fehérvári úti-dűlő I-II., RM 02, RM 03	szakmai	0489/17, 0489/20, 0489/24, 064/39, 0489/5, 0490/2, 0489/7, 0489/6, 0489/28
37	38585	M6/7/F-éjér	szakmai	0489/5, 0489/6, 0489/7
36	47804	Katalinhegyi-út	szakmai	0348/10, 0348/12
35	47778	Katalin-forrás-dél	szakmai	0348/10, 0347/1, 0348/12
34	47777	Katalin-hegy-észak	szakmai	0348/11, 0348/12
33	47776	Katalin-hegy-közép	szakmai	0348/11, 0348/8
32	47775	Virág-oldal	szakmai	0348/11, 0348/8
31	47774	Magányos-nyár-árka	szakmai	0485/9, 0348/11
30	47773	Alsó-Pázmánd	szakmai	0485/11, 0485/14
29	47772	Katalin-hegy-észak	szakmai	0485/9
28	47769	O-út	szakmai	0480/4
27	47768	Bejárás-domb	szakmai	0358/5, 0358/6
26	47755	Hídi-föld	szakmai	0270/1
25	47751	Nagykarácsonyi-vízfolyás	szakmai	0266/4, 0269
24	47745	Gülya-major-út	szakmai	0270/8, 0270/7
23	47741	Gülya-lejtő	szakmai	0270/9, 0270/10, 0270/11, 0270/8, 0270/7
22	47735	Gülya-keresztalj	szakmai	0266/2, 0266/3, 0266/4, 0269
21	47732	Gülya-majori kereszt	szakmai	270/12, 0270/12, 0269
20	47731	Gülya-major	szakmai	0299/8, 0285, 0270/12, 0269, 0302, 0305
19	47730	Gülya-majori domb	szakmai	0299/8
18	47726	Töltes	szakmai	0232 0230/1, 0230/13, 0231, 0234/1, 0233,
17	47725	Borjú-mező-dél	szakmai	0307/1
16	47724	Borjú-mező-észak	szakmai	0230/13
15	47705	Sipák-dél	szakmai	0312/4
14	47691	Sipák-tető	szakmai	0312/4
13	47687	Sipák, közép	szakmai	0230/10, 0230/11, 0230/12, 0309
12	47685	Legelői-dombalj	szakmai	0230/1, 0230/10, 0230/11, 0230/12
11	47684	Csalóka-domb	szakmai	0477/9, 0479, 0480/1, 0477/10
10	47669	Sipák-észak	szakmai	0230/9, 0309, 0312/4

A patakok, folyók mellett 4–500 m széles sáv a jelenleg ismert régészeti lelőhelyeken kívüli részekben is régészeti érdekű terület, lehatárolását az SZT feltünteti.

2. függelék**Helyi védelem alatt álló építészeti örökség****1. fejezet****A helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása**

Jel	megnevezés	lehatárolás
hte-1	Dánietelep 1.	Berzsényi Dániel u. mindkét oldala a Dániel útig
hte-2	Dánietelep 2.	Darusor mindkét oldala a Dániel útig
hte-3	Daruhegy	M6 melletti terület
hte-4	Virághegy-i temető	hrsz. 2704
hte-5	Berzsényi Dániel u.	utcakép mindkét oldalon
hte-6	Darusor	utcakép mindkét oldalon

2. fejezet**A helyi egyedi védelem alatt álló „elemek”****Épületek:**

Jel	megnevezés	cím	hrsz.
he-1	Klebeisberg népiszkola és telke	Dániel út 28.	hrsz. 427
he-2	lakóépület	Berzsényi Dániel u. 55.	hrsz. 904
he-3	lakóépület	Berzsényi Dániel u. 53.	hrsz. 905
he-4	lakóépület	Dániel út 91.	hrsz. 491
he-5	lakóépület	Dániel út 92.	hrsz. 495
he-6	lakóépület	Piripócs Rózsadomb u.	hrsz. 0501/2
he-7	lakóépület	Fehérvári út 27.	hrsz. 3177
he-8	lakóépület	Fehérvári út 29.	hrsz. 3176
he-9	lakóépület	Fő u. 129	hrsz. 121
he-10	lakóépület	Fő u. 131	hrsz. 125
he-11	lakóépület	Berzsényi Dániel út 126.	hrsz. 933
he-12	lakóépület	Fő u.	hrsz.

Műalkotások

Jel	megnevezés	cím	hrsz.
hm-1	ütemi fészület	Gulyamafor	hrsz.0266/4
hm-2	ütemi fészület	Piripócs Rózsadomb u.	hrsz. 0508/2
hm-3	ütemi fészület	Fő u.	hrsz.
hm-4	ütemi fészület	Fehérvári út	hrsz.
hm-5	ütemi fészület és harangláb	Darusor 8.	hrsz. 34/2
hm-6	harangláb	Fehérvári út 36.	hrsz. 3304
hm-7	temetői fészület és sírmelekek	hrsz. 0456 út	hrsz. 0460
hm-8	temetői fészület és sírmelekek	hrsz. 0338út	hrsz. 2704

Természeti elemek

Jel	megnevezés	cím	hrsz.
ht-1	tavak	Dunaföldvár és az M6 autópálya között	

3. függelék

Településképi szempontból meghatározó területek

Jel	megnevezés	lehatarolás
htk-1	Pirpócs	Baraccsal határos beltérület a hrsz. 508/2 út két oldalán
htk-2	Kisszentmiklósi beépítési útfalu	Fehérvári út összefüggően beépített két oldala a Hunyadi utcáig
htk-3	Daruhegy	Fő u. északkeleti oldala, délkeleti oldal beltérületi része
htk-4	Dánietelep	Berzsenyi D. u. – Daniel u. – Darusor két oldalát kísérvő telkek területe
htk-5	Az ökológiai hálózat két beltérület közötti patakot kísérvő övezeti elemek	DINPI adatszolgáltatás
htk-6	Az ökológiai hálózat Nagykarácsonyi vízfolyást kísérvő övezeti elemek	DINPI adatszolgáltatás

4. függelék

Természetvédelmi elemek

1. fejezet

Országos jelentőségű természetvédelmi területek

Natura 2000 terület
Duna-Dráva NP Igazgatóság működési területén található kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
4.38. Tolnai-Duna
4.38.3. Daruszentmiklósi Magterület övezete
Ökológiai folyosó övezete
hrsz. 0353/3, 0353/5, 0354/34
(DINPI adatszolgáltatás)
(DINPI adatszolgáltatás)
(DINPI adatszolgáltatás)

2. fejezet

Telepítésre javasolt és tájidegen, agresszív gyomosító, invazív növényfajok jegyzéke (A META program Kelet-Mezőföld vegetációs tájbeosztása szerint)

A kistájra jellemző, telepítésre javasolt őshonos fa és cserjefajok:
Quercus robur (kocsányos tölgy), Quercus cerris (cser), Carpinus betulus (gyertyán), Acer campestre (mezei juhar), Salix alba (fehér fűz), Salix fragilis (törékeny fűz), Padus avium (zelnicebogyó), Fraxinus angustifolia (magyar kőris), Fraxinus excelsior (magas kőris), Populus alba (fehér nyár), Populus nigra (fekete nyár), Alnus glutinosa (enyves éger), Comus sanguinea (veresgyűrűű som), Crataegus oxiacantha (cserégalagonya), Crataegus nigra (fekete galagonya), Corylus avellana (mogyoró), Viburnum opulus (kányabanglita).
A megfelelő faj kiválasztásához mindig a termőhely előzetes gondos vizsgálata szükséges.

Özönfajok: zöld juhar (Acer negundo), bálványfa (Ailanthus altissima), gyalogakác (Amorpha fruticosa), seelyemkőrő (Asclepias syriaca), tájidegen ösztörzsa-fajok (Aster spp.), amerikai kőris (Fraxinus pennsylvanica), késeli meggy (Prunus serotina), japánkésesrűfű-fajok (Reynoutria spp.), akác (Robinia pseudoacacia), aranyvessző-fajok (Solidagosp.).
Az özönfajok tekintetében az akác megítélése jelenti a legnagyobb gondot, mivel az erdők nagy részének fő fatája jelenleg a fehér akác. Cél az erdők természetességi szintjének fokozatos emelése, a tájnak megfelelő vegyes fajösszetételű állományok kialakítása fajtacserével.

**DARUSZENTMIKLÓS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – 4/2019. (IV.2.) önkormányzati rendelet**

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJZET ALTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.	Altalános előírások	1.1.	A rendelet hatálya és alkalmazás
		1.2.	Értelemző rendelkezések
2.	Közterület alakításra vonatkozó előírások		
3.	Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások	3.1.	Az épített környezet alakítása
		3.2.	A kialakult állapot előírásai
		3.3.	Rendelet szabályaitól való eltérés lehetősége
		3.4.	Épített értékek
4.	A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	4.1.	Tájvédelem
		4.2.	Természetvédelem
		4.3.	Zöldfelületek, az élő világ védelme
5.	Környezetvédelmi előírások	5.1.	A termőföld védelme
		5.2.	A levegő védelme
		5.3.	A felszín és felszín alatti vizek védelme
		5.4.	Zaj- és rezgésvédelem
6.	Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások		
7.	Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások	7.1.	Tialmak, korlátozások
		7.2.	Telekalakítás
8.	Közművek előírásai	8.1.	Közművek általános előírásai
		8.2.	Közművesítés mértéke
		8.3.	Vízellátás
		8.4.	Szennyvízelvezetés
		8.5.	Felszíni vízrendezés, csapadékvízelvezés
		8.6.	Árvízvédelem
		8.7.	Villamosenergia ellátás
		8.8.	Megújuló energiahordozó hasznosítás
		8.9.	Földgázellátás
		8.10.	Elektronikus hírközlés
		8.11.	Altalános építési előírások
9.	Építés általános szabályai	9.1.	A közigazgatási terület megoszlása

9.2	Általános építészeti előírások
9.3	Építmények elhelyezése
9.4	Terepszint alatti építés
9.5	Béépítési mód, építési hely
9.6	Elhelyezhető épületek száma
9.7	Épületmagasság
10.	Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elegendes védelmi szint követelményei

II. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1.	Béépítésre szánt építési övezetek előírásai
1.1.	Falusias lakóterület
1.2.	Településközpont vegyes terület
1.3.	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület
1.4	Ipari terület
1.5.	Különleges temető terület
1.6.	Különleges sportolási terület
1.7.	Különleges közösségi terület
1.8.	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
2.	Béépítésre nem szánt övezetek előírásai
2.1.	Közlekedési és közútterület
2.2.	Közlekedési hírközlési terület
2.3.	Zöldterületek
2.4.	Erdőterületek
2.5.	Mezőgazdasági területek
2.6.	Vizgazdálkodási terület
2.7.	Különleges terület megújuló energiatartás hasznosítására
2.8.	Különleges béépítésre nem szánt rekreációs terület
2.9.	Különleges béépítésre nem szánt bányaterület

III. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

MELLÉKLET

1. melléklet	SZ-1 jelű Szabályozási tervlap
2. melléklet	SZ-2 jelű Szabályozási tervlap
3. melléklet	SZ-3 jelű Szabályozási tervlap
4. melléklet	SZ-4 jelű Szabályozási tervlap
5. melléklet	Építési előírások
1. fejezet	Építési övezetek
2. fejezet	Övezetek

FÜGGELÉK

1. függelék	Országos jelentőségű művi értékek jegyzéke
2. függelék	Helyi védelem alatt álló építészeti örökség
3. függelék	Településkép szempontjából meghatározó területek
4. függelék	Természetvédelmi elemek