



**DARUSZENTMIKLÓS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
4/2019. (IV.02.) ökt. rendelet**

DARUSZENTMIKLÓS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2423 Daruszentmiklós, Fő u. 53/D.

**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

konceptióról, 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
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. Általános 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 | Mintakeresztszelvények |

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

- a) belterület 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,
 - df) legkisebb telekszélesség,
 - e) építési hely,
 - f) kötelező megszüntető jel,
 - g) közlekedési célú közterület,
 - h) közkert,
 - i) vízfolyás,
 - j) kötelező fásítás
 - k) rekultiválandó terület;
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
- a) művi értékvédelem:
 - aa) nyilvántartott régészeti lelőhely határa, száma,
 - ab) régészeti érdekű 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 területe,
 - 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) vizek védőtávolsága,
 - dc) közművek védőtávolság,
- (3) Javasolt szabályozási elemek, melyek az illeszkedési, tájképvédelmi, településképvédelmi szempontok keretein belül a rendelet módosítása nélkül változtathatók:
- a) gyalogút,
 - b) vegyes forgalmú út,
 - c) parkoló,
 - d) javasolt telekhatár;
 - e) javasolt megszüntetés

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 telekszélesség és telekméret): Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatárrendezésen kívül nem végezhető. Telekhatárrendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.
- d) Kialakítható legkisebb telekszélesség: az a szélesség, melynek az előkert építési határvonalon kell teljesülnie
- e) Magánút céljára fenntartott terület: az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban magánút/út alakítható ki. Az építési telek illetve telek ezen részén építmény nem

helyezhető el.

f) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy építményegységeknek a természeti/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 állapotadatban foglalt látványterv által igazolandó.

g) Támfalgarázs: A lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított személygépjármű-tároló.

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

2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

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

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

(3) Közterületen a közlekedési funkciót nem zavaró módon elhelyezhető a lakossági 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 telkek 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 telkek egyik részén sem lehet a feltöltés a telekhatár 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 telekhatár között - a telekhatárra merőleges terepmetszetben mérve – a telekhatár szintjéig lehet a terepet rendezni.

d) Oldalkertben vagy hátsókertben és az ezekhez csatlakozó beépítetlen építési helyeken – a c) pontban jelzett feltöltésen kívül - akkor lehet legfeljebb 1 méteres feltöltést kialakítani, ha az a szomszéd telkek csatlakozó oldal- vagy hátsókertjében egyszerre valósul meg.

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

f) Tereplépcső legfeljebb 0,6 méter feltöltéssel kialakítható.

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

6. § Támfal, támfalgarázs építése

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

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

(3) Amennyiben a telek terepadottságai lehetővé teszik, támfallal egybeépített gépkocsi behajtó, garázs, gyalogos bejáró és hulladékartály tároló, portaépület létesíthető.

7. § Kerítés építése

(1) Közterületi telekhatáron

a) a közterületi oldalról nézve

aa) belterületen legfeljebb 1,8m,

ab) külterületen 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 telekhatárra 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 védőkerítése legfeljebb 6 m magasságú lehet.

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

3.2. A kialakult állapot előírásai

8. § (1) A meglévő, jogszerűen 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, korszerűsíthető átalakítható.

(2) Amennyiben a meglévő beépítettség 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 hátsókertben van szabálytalan épület(rész), az a bővítés esetén megtartható a hatályos szabályozás egyéb előírásainak betartása mellett.

3.3. Rendelet szabályaitól való eltérés lehetősége

9. § A kialakult állapotra való tekintettel a tíz évnél régebben épült jogszerűtlen 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 nyilvántartott 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, elemegyütteseit, a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználatot,

- a) a kialakult geomorfológiai formákat,
- b) a vízfolyások menti galérianövényzetet, fasorokat, erdősávokat,
- c) a művelési ágot.

13. § Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek építési előírásai:

- a) fenntartást, bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló épületek, extenzív állattenyésztés épületei, építményei helyezhetők el, ha a terület eléri az 5ha-t;
- b) tájképvédelmi területen fólíásátor 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. § Védett területeken extenzív jellegű, integrált, vagy természet- és környezetkímélő módszerek alkalmazhatók.

16. § (1) A település területén

- a) kizárólag burkolt felületen lehet por- vagy olajszennyezést okozó tárolást, tevékenységet folytatni, tehergépkocsit 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 csapadékot 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, vízelvezetést, közműlétesítést (a légkabelek kivételével), talajmozgatást, terepszint változtatását 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 hulladék) 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 kívül.

4.3. Zöldfelületek, az élővilág védelme

18. § (1) A kötelező zöldfelület minden megkezdett 100 négyzetmétere 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 kertépítészeti 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 fasor létesítését, fenntartását kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (6) Új védelmi célú védőzöld sávok, védérdő sávok, zöldfelületek létesítésénél - kivéve ha az erdészeti üzemterv mást ír 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) Belterületen 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 dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását,
- b) a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását,
- c) a főbb birtokhatárok fasorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését,
- d) a települési szegélyterületek fásítását, erdősítését,
- e) a természetési szempontból kevésbé jelentős, de természeti szempontból sem értékes területek fásítását, erdősítését,
- f) a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét.

20. § Erdőterületek fenntartása során biztosítani kell a területén található természeti értékek maradéktalan megőrzését, 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 építető köteles 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, füvesítés, nedvesítés);
- c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni;

(2) Területen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem folytatható.

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

(4) A roncsolt felszínű 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 belül a lakóterületi határ mentén min. 10,0m széles védelmi célú zöldsáv telepítendő.

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

- a) telken belül lakóépülettől min. 10 m,
 - b) nem egy telken álló egészségügyi, nevelési, oktatási intézménytől, lakóépülettől, iroda, szállás, élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől legalább 25 m.
- (4) Oldal- és hátsókertben gépkocsik közlekedésére, várakozására szánt burkolat a telekhatártól mért 2 m széles sávban nem építhető.

5.3. A felszín és felszín alatti vizek védelme

23. § (1) Állati 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 belterületen a közcsonnahálózat kiépítése után új épületet létesíteni, meglévő épület funkcióját megváltoztatni csak a keletkező szennyvizek közcsonatna hálózatba történő elvezetésével szabad. Külterületen a közműpótló használata 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 természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani.
- (6) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.
- (7) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse.
- (8) Csapadékvizek csapadékvíz befogadóba történő vezetése csak szennyvíztől mentesen lehetséges.
- (9) Az utak, rézsűről lefolyó vizeket ártalommentesen el kell vezetni, termőföldre, erdőterületre engedni nem szabad.

5.4. Zaj- és rezgésvédelem

24. § (1) A zaj elleni védelem szempontjából zajterhelési határértékkel nem szabályozott közlekedési, közmű, mezőgazdasági, vízgazdálkodási területeken, valamint az erdőgazdálkodási területen huzamosabb 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, termelést szolgáló épület esetén a Gksz övezet határértékei a meghatározók.
- (2) A lakóterületi útszakaszok 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 zöld-sáv telepítendő.
- (3) Zajvédelmi rendeltetésű zöldterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzöldekkel vegyesen kell telepíteni.
- (4) A közúti közlekedés okozta környezeti ártalmak csökkentése érdekében
- a) az országos összekötő út és bekötőút belterületi szakaszának mindkét oldalán fasor és sövény telepítése szükséges;
 - b) az országos összekötő út mellett új vagy átalakításra kerülő épületek esetében a zajtól 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 tervlapon jelölt bányaművelés által roncsolt területeket az üzemszerű művelés befejezése után a helyreállításra vonatkozó tervek alapján rekultiválni kell.

(2) OTvT nagyvízi meder területének övezetében a törvényben foglaltak szerint kell eljárni.

7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

7.1 Tilalmak, 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 elrendeltek 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 mellékút (összekötőút, bekötőút) 50- 50m,

(3) Élővízfolyások, tavak, csatornák védőtávolságai melyek területén építmény nem helyezhető el:

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

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

c) tilos - belterület kivételével - a természetes és természetközeli 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 a mértékadók.

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

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

(6) Rendeltetésre vonatkozó védőterületek:

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

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

c) Állattartó épületek:

a) Trágya- és trágyalé tároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 12 méter lehet,

b) A nagylétszámú állattartó telepek védőtávolságán belül lakóépület és közintézmény nem helyezhető el kivéve a tulajdonos és a használók lakóépületét, irodaépületét.

7.2 Telekalakítás

27. § (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni csak úgy szabad, hogy a telek beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek 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 belterülethez, amelyek a szabályozási terven a tervezett belterületi határon vagy a beépítésre szánt terület határán belül helyezkednek el.

(4) Szabályozási vonal végrehajtása miatt történő telekalakítás esetén a kötelezően előírt legkisebb telekmérettől 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 nyúlványos telek nem alakítható ki.

(9) A telek beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal igazolni kell:

a) feltöltött területen,

b) bányatelkek, bányagödrök területén,

c) belvíz veszélyeztetett területen,

d) mélyfekvésű területen,

e) geotechnikai szempontból érzékeny környezetben.

8. Közművek előírásai

8.1. Közművek általános előírásai

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

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

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezetékek fektetésekor 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 szükségessé váló kiváltásakor

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

b) az indokoltan földben maradó vezetékek, létesítmények betömedékelését, 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 emberi tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű 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 felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) Beépítésre szánt területen építeni csak a településen mindenkor rendelkezésre álló legteljesebb közműellátás biztosításával lehet.

(3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet.

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t:

- a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő számlával igazolt elszállíttatásáig.

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 tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
- a tisztítóberendezéssel 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 vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő számlával igazolt elszállíttatásáig.

(4) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas új épület hiányos közműellátásának kiépítése elégséges.

(5) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

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

8.5 Felszíni vízrendezés, csapadékvízvezetés

32. § (1) Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartás) céljára a karbantartó sávot szabadon kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni és üzemeltetni.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
- a.) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b.) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c.) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - d.) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - e.) nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (7) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.
- (8) A legalább 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében 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 megvalósításhoz az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve kell egyedileg a védelmi igényt meghatározni és annak teljesítése a beruházás 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 átminősítése is megtörtént.

8.7 Villamosenergia ellátás

34. § (1) Klímaváltozás hatáskompenzálását szolgáló területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területén új villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Klímaváltozás hatáskompenzálását szolgáló területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, a meglévő oszlophoz képest 5 m-en belüli áthelyezést 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 igénybevett oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni,

amelyre – közvilágítási igény felmerülése esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni.

(4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadálya 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. § Közcélú, 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. § Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak föld alatt vezethető.

8.10. Elektronikus hírközlés

37. § (1) Belterületen 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 vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra 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, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján az alábbiak:

a) Beépítésre szánt területek építési övezetei:

1. Lakóterület (**L**)

- falusias lakóterület
- hagyományos falusias lakóterület

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

2. Vegyes terület (**V**)

- településközpont vegyes terület

Vt

3. Gazdasági területek (**G**)

- kereskedelmi-szolgáltató terület

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

- ipari terület	Gip
4. Különleges terület (K)	
- sportolási célú létesítmények területe	Ksp
- temető területe, kegyeleti park	Kte-1, Kte-2,
- közösségi terület	Kkö
- mezőgazdasági üzemi terület	Kmü
b) Beépítésre nem szánt területek övezetei:	
1. Közlekedési területek (KÖ)	
- utak, utcák, terek	KÖu
- hírközlés	KÖh
2. Zöldterületek (Z)	
- közkertek	Zkk
3. Erdőterületek (E)	
- gazdasági erdő	Eg
- védelmi (védő) erdők	Ev
4. Mezőgazdasági területek (M)	
- általános mezőgazdasági terület	Má
- általános mezőgazdasági terület halgazdálkodás számára	Máh
- korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület	Mák
- korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület halgazdálkodás számára	Mákh
- kertes mezőgazdasági terület	Mk
5. Vízgazdálkodási területek (V)	
- patakok, árkok medre parti sávja	V
6. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	
- megújuló energia hasznosítására alkalmas terület	Kben
- rekreációs terület	Kbre
- bánya terület	Kbb
- burkolt fásított köztér	Kbkt

(2) A település igazgatási területe külterületre és belterületre oszlik.

9.2 Általános építészeti előírások

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

(2) Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre 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 közművelátottság esetén szabad, közcsatorna hiányában zárt szennyvíztároló vagy egyedi biológiai tisztítóberendezés alkalmazásával. Átmeneti megoldást nyújtó közműpótló műtárgyként csak ellenőrzött vízzáró medence alkalmazható, aminek szippantó kocsival való megközelítését biztosítani kell.

(4) Amennyiben egy telek, építési telek több övezetbe, építési övezetbe tartozik, a telek megengedett legnagyobb beépíthetőségének és a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületének mértéke az érintett telek, építési telek építési övezetre, övezetre eső területrésznének 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.
- (6) Az építési helyen túlnyúló épületek állagmegóvása – az általános szabályok szerint megengedett, bővítés esetén a túlnyúló 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 portaépület 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 magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop
- a) belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres távolságon belül, valamint védett természeti területen, helyi természetvédelmi területen, tájképvédelmi területen nem helyezhető el;
 - b) egyéb területeken a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó (elektronikus hírközlési létesítmény esetén).
- (2) A település területén 12 méternél magasabb antenna 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 épületmagasságot 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 magasságig legfeljebb 6m² alapterülettel;
 - c) kerítéssel egybeépített portaépület legfeljebb 6m² alapterülettel;
 - d) kerti építmények, a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével;
- (2) Legfeljebb 20m² alapterületű lábon álló kerti tető a hátsó kertben és az oldalkertben.
- (3) Építési övezetekben a hátsó kert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
- a) mosókonyha;
 - b) nyárikonyha;
 - c) gépkocsi és egyéb tároló épület.
- (4) Hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állattartó ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló beépítésre szánt területen csak falusias lakóövezetben létesíthető.
- (5) Épülettől különálló kirakatszekrény a település területén nem létesíthető.
- (6) Hulladéktároló, portaépület, gépkocsitároló a kerítéssel egybeépítve is létesíthető.
- (7) Kerti építmény az előkert kivételével a telekhatártól egy méterre helyezhető el.
- (8) Lakótelken max. 25m² területű fedetlen vízmedence (úszómedence) létesíthető. Medence a telekhatároktól legalább 2-2 m távolságra helyezhető el.
- (9) Föld feletti gáztartály, fóliasátor építési helyen belül, épülettel, zöldfelülettel takartan helyezhető el.
- (10) Siló, ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló külterületen és gazdasági területen a telekhatártól 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, támfalgarázsok 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) Önálló 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) Önálló 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) Vízgazdálkodási területen terepszint alatti építmény csak vízgazdálkodási céllal létesíthető.

9.5. Beépítési mód, építési hely

43. § Az építési hely határait általánosan a vonatkozó jogszabályok, jelen rendelet előírásai, ettől eltérő esetekben a SZT-en ábrázoltak határozzák meg.

(1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen 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 előkert 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) Előkert

a) kialakult és hagyományos beépítés esetében az előkertet a jobbra, balra eső épülethez illeszkedően, attól legfeljebb fél méteres eltéréssel kell meghatározni;

b) részben beépített utcaszakasz beépítetlen részén az az előkert az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett kialakult állapot előkertjének legalább 70%-ához igazodjon, attól legfeljebb fél méteres eltéréssel;

c) Előkert nélküli hagyományos, kialakult beépítésű tömbben – eltérő övezeti előírás hiányában – az előkert 0 méter, az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral;

d) új beépítésű tömböknél 5,0m,

e) fekvő telek esetén az előkert 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 oldalkertje 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) Hátsókert
- a) kialakult és hagyományos beépítés esetében a kialakult állapotnak megfelelő,
 - b) új beépítésű tömböknél nem lehet kisebb 6m-nél, sem az épület hátsó kertre néző homlokzatmagasságnál,
 - c) az övezeti előírásokban egyedileg meghatározott mértéknél,

9.6. Elhelyezhető épületek száma

45. § (1) Lakóterületeken az egyes építési övezetekben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét el nem érő telken legfeljebb egy lakóépület, annál nagyobb telken legfeljebb két lakóépület építhető.
- (2) Falusias lakóterületek telkén a lakóépületeken kívül összesen egy tároló vagy gazdasági épület is építhető.
- (3) Falusias lakóterületen
- a) az 1100 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy fő funkciójú épület és legfeljebb egy tárolóépület helyezhető el,
 - b) az 1100 m² és annál nagyobb területű telken legfeljebb két fő funkciójú épület és legfeljebb egy tárolóépület helyezhető el,
- (4) Vegyes területen minden megkezdett 500 m² után lehet egy épületet építeni.
- (5) Gazdasági területen minden megkezdett 1000 m² után lehet egy épületet építeni.
- (6) Különleges területen és általános mezőgazdasági területen minden megkezdett 3000 m² után lehet egy épületet elhelyezni
- (7) Kertes mezőgazdasági területen minden megkezdett 720 m² után lehet egy épületet 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 legnagyobb mértékét a feltöltés homlokzatsíkban mért átlagos magasságával csökkenteni kell.
- (3) 10%-ot elérő teleklejtés esetén a legnagyobb épületmagasság 50cm-el növelhető.
- (4) Az oldalhatártól legfeljebb csurgótávolságra épült homlokzatzfelület magassága nem lehet a megengedett épületmagasságnál nagyobb.
- (5) Építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legnagyobb 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 vízkár-elhárítási tervében kell meghatározni.
- (2) Katasztrófaveszélynek, katasztrófa kockázatnak kitett területen beépítésre szánt területet kijelölni, illetve épületet elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásának és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.

II. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

1.1. Falusias lakóterület

48. § (1) Hagyományos falusias beépítésű övezetek a történelmileg kialakult falu településszerkezeti, falukép- és utcakép-védelmi területén 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) üzemanyagtöltő,
- 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 beépítettségének 200 %-a.

(8) Lakóövezetben megengedett legnagyobb épületmagasság:

- a) lakóépület esetében az 1. melléklet táblázata 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 támfalgarázsban, terepszint alatti elhelyezéssel oldható meg. Különálló épület kialakítása esetén a gépkocsi-tároló csak a főrendeltetésű épület építészeti megjelenéséhez igazodóan létesülhet.

(10) Fóliasátor, gáztároló tartály csak épület vagy növényzet által takartan létesíthető.

(11) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, 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) üzemanyagtöltő,
- b) nem mobil lakókocsi, lakókonténer,
- c) tehergépkocsi telephely.

(3) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) zászlótartó 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 minimum 5,0 m előkert, minimum 5,0 m oldalkert és minimum 7,5 m hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- (8) Hitéleti épület esetében a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.
- (9) Településközpont vegyes területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

1.3. Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

50. § (1) Az övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Üzemanyagtöltő, tehergépkocsi tároló telephely csak belterületen kívül kijelölt gazdasági területen helyezhető el.
 - (3) Melléképítmények ezen rendelet 36.§-a szerint helyezhető el.
 - (4) A fő rendeltetésű épületeken kívül szükség esetén elhelyezett kiegészítő, vagy kiszolgáló rendeltetésű építményeket, épületeket lehetőleg összevontan, elsődlegesen a főépülettel egy tömegben kell telepíteni.
 - (5) Az előkertben a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaépület, hulladéktároló, 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 igényeinek megfelelően kialakított épületrészek nem esnek magassági korlátozás alá.
 - (7) A telekhatár mentén általános esetben legkevesebb 5.0m, lakóterülettel határosan a telken belül a kerítés mentén legkevesebb 10,0m széles zöldsáv telepítendő.
 - (8) Lakóterülettel határos területen a környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi 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 helyezhetők el.
- (2) Melléképítmények ezen rendelet 36.§-a szerint helyezhető el.
 - (3) A fő rendeltetésű épületeken kívül szükség esetén elhelyezett kiegészítő, vagy kiszolgáló rendeltetésű építményeket, épületeket lehetőleg összevontan, elsődlegesen a főépülettel egy tömegben kell telepíteni.
 - (4) Az előkertben a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaépület, hulladéktároló, kerékpártároló, közműlétesítmény helyezhető el, összesen legfeljebb 50 m² beépített alapterülettel.
 - (5) Technológiai követelmények igényeinek megfelelően kialakított épületrészek nem esnek magassági korlátozás alá.
 - (6) A telekhatár mentén általános esetben legkevesebb 10.0m széles zöldsáv telepítendő.
 - (7) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség.

1.5. Különleges temető terület

- 52.§ (1) Kte-1 övezet üzemelő temetkezési és kegyeleti célokat szolgáló terület, ahol ravatalozó, kápolna, sírépítmények, temetkezési emlékek, kegyeleti építmények, a dísz- és pihenőkert

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 rendeltetésszerű használatot, működést kiegészítő melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló,

(3) Kte-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 épülettömegben 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 háromszintes növényállománnyal.

(7) Az övezetek területén lévő értékes növényállomány megtartandó.

(8) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség

1.6. Különleges sportolási terület

53. § (1) Az övezet elhelyezhető

- a) sportolási, rekreációs, kulturális rendeltetésű épület
- b) 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 épülettömegben belül 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 igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

(8) Beépítés minimális közművesítettségi feltételei: részleges közművesítettség

1.7. Különleges közösségi terület

54. § (1) Az övezetben elhelyezhető közösségi használatú összefüggő rendeltetések:

- a) kulturális épület,
- b) szabadidős létesítmény,
- c) piac, vásár rendeltetésű épület,
- d) fő funkciót kiszolgáló 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 belül 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 belül.

(6) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

(7) Beépítés minimális közművesítettségi feltétele részleges közművesítettség.

1.8. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

55. § (1) Az övezetben elhelyezhető létesítmények:
- állattenyésztéssel, növénytermesztéssel kapcsolatos építmények,
 - mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos építmények,
 - tároló, fenntartó, kiszolgáló építmények,
 - a tulajdonos, a használó, a személyzet 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 területeke az alábbi előírásokat kell betartani

- (1) A területen elhelyezhető építmények:
- közlekedési építmények,
 - a területet igénybe vevők ellátását szolgáló várakozó, kereskedelmi, szolgáltató építmények,
 - közmű létesítmények és berendezések, utcabútorok, reklámhordozók
- (2) Szabályozási szélességek az alábbiak, az ettől eltérő szélességeket a szabályozási terv tartalmazza:
- | | | |
|----|-----------------------------------|-----------|
| a) | összekötőút (6228 sz.) | 18 m |
| b) | bekötőút (62123 sz.) | 18 m |
| c) | külterületi egyéb közutak | 18 m |
| d) | kiszolgálóút: | 12 - 16 m |
| e) | helyi gazdasági kiszolgáló közút: | 8 m |
| f) | gyalogút: | 3 m |
| g) | önálló kerékpárút: | 4 m |
- (3) A közutak tervezési osztályba sorolása:
- Külterületi utak:

- Autópálya	K.I.A.
M6	
- Összekötőút	K.V.A.
6228 j. út (Dunaföldvár – Seregélyes)	
- Bekötőút	K.V.A.
62123 sz. út (Előszállás – Kísszentmíklós)	
Kísszentmíklós – Baracs, Apátszállás	
- Településközi út	K.V.A.
Kísszentmíklós - Szent István út – Baracs, Templomos	
- Külterületi egyéb közút	K.VI.A.
Kokasdi út	
Piripócstelep	
Daruhegy – Kísszentmíklós	
gazdasági területeket feltáró utak	
 - Belterületi utak

- Gyűjtőút	B.V.c.A.
az összekötő- és bekötőutak belterületi szakaszai	

- Fő utca
 - Fehérvári út
 - Kiszolgálóút B.VI.d.A.
az összes többi utca, melyekről ingatlanok közelíthetők meg
 - Kerékpárút B.VII.
 - Gyalogút 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 fasorral kell kialakítani.
- (7) Vegyes használatú út kialakításakor megfelelő forgalomcsillapító eszközök alkalmazásával kell gondoskodni a biztonságos gyalogos és kerékpár közlekedésről.
- (8) Kiemelt szegélyű járdák esetén az átkelőhelyeknél a szegélyt 2 cm-re kell süllyeszteni.
- (9) Közlekedési területen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (10) Magánútra vonatkozó előírások:
- a) hrsz. 40/1 árok mellett kiszabályozott kiszolgáló út magánútként is kialakítható;
 - b) magánút csak közúthoz csatlakoztatható.
- (11) Új út építésével, út rekonstrukciójával egyidejűleg külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítást meg kell valósítani.
- (12) Közműépítésre vonatkozó előírások
- a) közművek építésekor a távlati összes közmű elhelyezésére területet kell biztosítani,
 - b) közművek helyét úgy kell kijelölni, hogy az út menti fasor 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 szükségletének 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, szolgáltató önálló rendeltetési egységekhez szükséges gépjármű várakozóhelyként igénybe vehetők.
 - c) A tehergépjármű, kamion, autóbusz-tároló telephelyet lakott területtől legalább 100,0méter védősáv megtartásával kell kialakítani.
- (15) Az övezetben a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.

2.2. Közlekedési hírközlési 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 érvényesek.

2.3. Zöldterületek

58. § (1) Az övezetben elhelyezhető építmények,

- a) 500m²-nél nagyobb telekterület esetében a terület rendeltetésszerű használatához, fenntartásához szükséges épület, építmény,
- b) kialakítható legkisebb telekterület, vagy annál nagyobb telekterület esetén vendéglátó épület.

(2) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-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 meglévők 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 erdészeti hatóság nyilvántartásában, a földhivatal nyilvántartásában ekként szereplő földrészletek és jelen tervvel tervezett erdők találhatók az alábbi rendeltetéssel:

- a) gazdasági erdők
- b) védelmi erdő

(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, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdő gazdasági rendeltetésének betöltését nem akadályozzák.

b) védelmi erdőben az erdő rendeltetését szolgáló építményeken (kilátó, magasles) kívül kizárólag olyan – nem épület jellegű – építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak, a környezetvédelmet, az ismeretterjesztést és a turizmust szolgáló építmények, árkok) helyezhetők 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, véderdő esetében min. 10m széles őshonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fa és cserjefajokból elegyes erdő alakítandó ki.

(4) Az erdőnek nem minősülő honos fajokból álló facsoportok 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 korlátozásaival helyezhetők el a gazdálkodás, feldolgozás, tárolás, lakhatás építményei:

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

b) 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágakban 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 szőlő, 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 beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (2) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek a gyeperő, rét, legelő művelési ágakban nyilvántartott területek, ahol elhelyezhetők:
- a) fenntartást, bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló állattenyésztés építményei, ha a terület eléri az 5ha-t,
 - b) lakóépület, üdülőépület nem helyezhető el.
- (3) A kertes mezőgazdasági terület elsősorban a szabadidő-eltöltésként gyakorolt növénytermesztés, kertművelés célját szolgálja, ahol a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig az állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény is elhelyezhető.
- a) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól 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 tervlapon feltüntetett környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó tiltó és korlátozó előírásokra.
- (5) Az épület padlószintje az eredeti terephez képest legfeljebb 50cm-rel emelhető ki.
- (6) Technológiai szükségszerűségből kialakuló épületek (terményszárító, silótorony) magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (7) Terepszint alatti beépítés a beépíthető terület 1,25-szöröse lehet.

2.6. Vízgazdálkodási terület

61. § (1) Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el külön jogszabály szerint
- (2) A gyeperő, a nádas, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások és azok partjait kísérő természetes, illetve mesterséges növényzónák megőrzendők, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (3) Vízfolyások rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, mesterséges kialakítással történhet.
- (4) A parti sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, kizárólag gyeperő 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 talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak.
- (7) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, víztároló, vízállásos terület, vízelöntéses terület stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet.

2.7. Különleges terület megújuló energiaforrás hasznosítására

62. § (1) Napelempark telepítésére kijelölt terület.
- (2) Lakóövezettől 5,0m szélességű elválasztó védősáv telepítendő háromszintes növényállománnyal.

2.8. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület

63. § (1) Vizes élőhely – növény- és állatvilág – bemutató, ismeretterjesztő területe, ahol a funkcióval kapcsolatos építmények mellett a rekreációval, horgászattal kapcsolatos építmények és a rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.

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

(3) Az övezetben meg kell őrizni a tájjelleg alkotó elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(4) Az övezet teljes területére beépítési terv készítendő.

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 üzemelés befejezése után a terület rekultivációs terv alapján helyreállítandó.

2.10. Különleges beépítésre nem szánt burkolt fásított köztér

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

III Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

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

(2) Hatálybalépéssel 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.

Daruszentmiklós, 2019. március 28.



Raut Norbert
polgármester




Pulainé Varga Gabriella
jegyző

A rendelet kihirdetésre került.

Daruszentmiklós, 2019. április 2.


Pulainé 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:

Övezeti előírások

1. fejezet

Építési övezetek

Építési övezet jele	Területfelhasználás jellege	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe / m2	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke / %	Épületmagasság legnagyobb mértéke / m	Zöldfelület legkisebb mértéke / %	Kialakítható legkisebb telekszélesség / m
LAKÓTERÜLETEK I								
Lfh-1	hagyományos falusias lakóterület	kialakult	1100	O	30	4,5	40	14
Lfh-2		kialakult fejlesztés	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 kertvárosias karakterrel	kialakult fejlesztés	1100	O	30	5,0	50	18
Lf-2		fejlesztés	1500	O	30	5,0	50	18
Lf-2.1				SZ	30		50	20
Lf-3		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 belterületi	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								
Kte-1	temető	fejlesztés	2000	SZ	10	6,5	40	25
Kte-2	kegyeleti park	kialakult	kialakult	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ksp	sportterület	fejlesztés	10000	SZ	10	9,5	50	40
Kkö	közösségi terület	fejlesztés	1500	SZ	30	5,5	40	40
Kmű	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	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke %	Épületmagasság legnagyobb mértéke m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Kialakítható legkisebb telekszélesség m
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK								
KÖu	közút magánút	kialakult tervezett		SZ	5	3,5	-	-
KÖh	hírközlési adótorony	kialakult		SZ	5	3,5	10	20
ZÖLDTERÜLETEK								
Zkk-1	közkert	kialakult	2000	SZ	3	3,5	80	kialakult
Zkk-2	közkert	átalakuló	6000	SZ	3	4,5	60	40
ERDŐTERÜLETEK								
Eg	gazdasági erdő	kialakult tervezett	-	SZ	0,5	4,5	90	20
Ev	véderdő	kialakult tervezett	-	SZ	-	-	95	30
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK								
Má	általános mezőgazdasági terület	kialakult	20000	SZ	10	7,5	80	50
Máh	ált. mg. terület halgazdálkodás számára	új használat	kialakult	SZ	10	4,5	40	kialakult
Mák	korlátozott hasznosítású mg. terület	kialakult	5000	SZ	3	3,5	95	50
Mákh	korlátozott hasznosítású mg. terület halgazdálkodás számára	új használat	kialakult	SZ	10	4,5	40	kialakult
Mk	kertes mezőgazdasági terület	kialakult	1500	SZ	10	4,5	80	14
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK								
V	-	kialakult	-	-	-	-	kialakult	-
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE 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

1. függelék**Országos jelentőségű művi értékek jegyzéke**

(Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály adatszolgáltatása)

lelőhelyszám	azonosító	név	védelem	hrs.
1	37852	Matild-tó	szakmai	0352/17
2	38580	M6/2/Fejér	szakmai	0351/1, 0351/2, 0351/4, 0351/7, 0351/8, 0351/9, 0351/10, 0351/11, 0351/12, 0351/13, 0351/14, 0351/15, 0351/16, 0351/17, 0351/18, 0351/19, 0351/20, 0351/21, 0351/22, 0351/23, 0351/24, 0351/25, 0351/26, 0351/27, 0351/28, 0351/29, 0351/30, 0351/31, 0351/32, 0351/33, 0351/34, 0354/16, 0354/17, 0354/18, 0354/19, 0354/25, 0354/20, 0354/21, 0354/23, 0354/35, 0354/22, 0354/36
3	38581	Volner tanya, F 03	szakmai	0355/6, 0355/4, 0354/32, 0355/5, 0354/29, 0354/30, 0354/26, 0354/25, 0354/28, 0354/36, 0354/27, 0354/17, 0354/18, 0354/19, 0354/20, 0354/21, 0354/23, 0354/35, 0354/22
4	38582	Alsó Pázmánd	szakmai	0352/16, 051/4, 0635, 0350/6, 0346/7, 0346/12, 0346/13, 0346/25, 0346/24, 0346/9, 0346/14, 0346/15, 0346/28, 0346/30, 0348/14, 2661, 2660, 0347/1, 0348/12, 0344/30, 0346/3, 0346/4, 0345, 0346/5, 0346/6, 0346/32, 0512, 0347/2, 0347/3, 051/2, 2663, 2664, 2662, 0344/22, 0344/25, 0344/24, 0344/23, 0351/6, 0344/31, 0513, 044/1, 043, 044/4, 045, 046/2, 0637, 0638, 048, 047, 052/2, 052/1, 049/4, 053/3, 049/3, 053/2, 053/1, 052/11, 052/14, 2448, 2447, 2445, 2446/1, 2446/2, 2449, 2451, 2450, 2456, 2455, 2457, 2454, 2676, 2675, 2678, 2679, 2680, 2677, 2666, 2665, 2667, 2668, 2672, 2671, 2669, 2631/4, 2632, 2633, 2636, 2637/1, 2637/2, 2670, 2674, 2673, 2638, 2635, 2634, 2631/1, 2642, 2640, 2639, 2641, 2631/3, 2631/2, 2453, 2452, 0354/1, 0354/2, 0339, 0511, 0348/11, 0341, 0354/8, 0354/9, 0354/10, 0354/11, 0354/12, 0354/13, 0354/7, 0354/14, 0354/16, 0354/17, 0354/15, 0354/4, 0354/5, 0354/3, 0354/6, 0344/17, 0344/13, 0344/15, 0344/11, 0344/12, 0344/18, 0344/29, 0344/28, 0342, 0344/5, 0344/27, 0344/4, 0344/7, 0344/26, 0344/6, 0344/8, 0344/9, 0344/10, 0344/3, 0344/2, 0344/1, 0350/8, 0352/9, 0352/11, 0352/10, 0346/26, 0346/37, 0346/38, 0351/7, 0352/17, 0353/5, 0352/15, 0346/39, 0348/16, 0348/17, 0346/40
7	38733	Kisszentmiklós	szakmai	0494/11
8	47637	Öreg-állás	szakmai	0230/3, 0230/4, 0230/5
9	47647	Sipák	szakmai	0312/3, 0312/4

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

Régészeti érdekű terület

A patakok, folyóvizek melletti 4–500 m széles sáv a jelenleg ismert régészeti lelőhelyeken kívüli részekén 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	Dánieltelep 1.	Berzsényi Dániel u. mindkét oldala a Dániel útig
hte-2	Dánieltelep 2.	Darusor mindkét oldala a Dániel útig
hte-3	Daruhegy	M6 melletti terület
hte-4	Virághegyi temető	hrs. 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	hrs.
he-1	Klebelsberg népiskola és telke	Dániel út 28.	hrs. 427
he-2	lakóépület	Berzsényi Dániel u. 55.	hrs. 904
he-3	lakóépület	Berzsényi Dániel u. 53.	hrs. 905
he-4	lakóépület	Dániel út 91.	hrs. 491
he-5	lakóépület	Dániel út 92.	hrs. 495
he-6	lakóépület	Piripócs Rózsadomb u.	hrs. 0501/2
he-7	lakóépület	Fehérvári út 27.	hrs. 3177
he-8	lakóépület	Fehérvári út 29.	hrs. 3176
he-9	lakóépület	Fő u. 129	hrs. 121
he-10	lakóépület	Fő u. 131	hrs. 125
he-11	lakóépület	Berzsényi Dániel út 126.	hrs. 933
he-12	lakóépület	Fő u.	hrs.

Műalkotások

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

Természeti elemek

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

3. függelék**Településképi szempontból meghatározó területek**

Jel	megnevezés	lehatárolás
htk-1	Piripócs	Baraccsal határos belterület a hrsz. 508/2 út két oldalán
htk-2	Kisszentmiklós fésűs beépítésű útifalu	Fehérvári út összefüggően beépített két oldala a Hunyadi utcáig
htk-3	Daruhegy	Fő u. északkeleti oldala, délkeleti oldal belterületi része
htk-4	Dánieltelep	Berzsenyi D. u. – Dániel u. – Darusor két oldalát kísérő telkek területe
htk-5	Az ökológiai hálózat két belterület közötti patakot kísérő övezeti elemei	DINPI adatszolgáltatás
htk-6	Az ökológiai hálózat Nagykarcsonyi vízfolyást kísérő övezeti elemei	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 területek

4.38. Tolnai-Duna

(HUDD20023)

4.38.3. Daruszentmiklós

hrsz. 0353/3, 0353/5, 0354/34

Magterület övezete

(DINPI adatszolgáltatás)

Ökológiai folyosó övezete

(DINPI adatszolgáltatás)

2. fejezet Telepítésre javasolt és tájidegen, agresszív gyomosító, invazív növényfajok jegyzéke (A MÉTA 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 (zelnicemeggy), Fraxinus angustifolia (magyar kőris), Fraxinus excelsior (magas kőris), Populus alba (fehér nyár), Populus nigra (fekete nyár), Alnus glutinosa (enyves éger), Cornus sanguinea (veresgyűrű som), Crataegus oxiacantha (cseregalagonya), Crataegus nigra (fekete galagonya), Coryllus avellana (mogyoró), Viburnum opulus (kányabangita).

A megfelelő faj kiválasztásához mindig a termőhely előzetes gondos vizsgálata szükséges.

Özönfajok: zöld juhar (Acer negundo), bálványfa (Ailanthus altissima), gyalogakác (Amorpha fruticosa), selyemkóró (Asclepias syriaca), tájidegen őszirózsa-fajok (Aster spp.), amerikai kőris (Fraxinus pennsylvanica), kései meggy (Prunus serotina), japánkeserűfű-fajok (Reynoutria spp.), akác (Robinia pseudoacacia), aranyvessző-fajok (Solidagospp.).

Az özönfajok tekintetében az akác megítélése jelenti a legnagyobb gondot, mivel az erdők nagy részének fő fafaja jelenleg a fehér akác. Cél az erdők természetességi szintjének fokozatos emelése, a tájnak megfelelő vegyes fajösszetételű állományok kialakítása fafajcserével.

**DARUSZENTMIKLÓS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – 2019. (IV.02.) ökt rendelet

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Általános előírások

- 1.1. A rendelet hatálya és alkalmazás
- 1.2. Értelmező 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. Tilalmak, 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, csapadékvízvezetés
- 8.6. Árvízvédelem
- 8.7. Villamosenergia ellátás
- 8.8. Megújuló energiahordozó hasznosítás
- 8.9. Földgázellátás
- 8.10. Elektronikus hírközlés
- 8.11. Általános 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. Beépítési mód, építési hely
- 9.6. Elhelyezhető épületek száma
- 9.7. Épületmagasság

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

II. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1. Beépítésre 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. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

- 2.1. Közlekedési és közműterület
- 2.2. Közlekedési hírközlési terület
- 2.3. Zöldterületek
- 2.4. Erdőterületek
- 2.5. Mezőgazdasági területek
- 2.6. Vízgazdálkodási terület
- 2.7. Különleges terület megújuló energiaforrás hasznosítására
- 2.8. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
- 2.9. Különleges beépítésre 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