

TORDAS KÖZSÉG

**SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT**

ALÁÍRÓLAP

Felelős tervező:

Beniczky Péter

Okleveles építész mérnök
Területrendezési Vezető Tervező
TR 1-07-0001/2001
TT 1-07-0001/2001

Szakági tervező:

Martin Imre

Építőmérnök
V4C-1/07-0184
K2-2/07-0184
FVM 07/0184

Ügyvezető:

Péterfia Gábor

Okleveles mérnök, szakmérnök
FM 0336/1990
K2b-2/07-0193

TARTALOMJEGYZÉK

TORDAS KÖZSÉG

**SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT**

Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)

Sz-1 Szabályozási tervlap (külterület)

Sz-2 Szabályozási tervlap (belterület)

Tordas Község
Képviselőtestületének
4/2005. (V. 25.) sz. rendelete

a helyi építési szabályzatról

Tordas Község Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6.§. (3) bekezdés a.) pontjában, illetőleg a 7. §. (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

I. fejezet

Általános rész

- 1.§. (1) A rendelet hatálya kiterjed Tordas község teljes közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, épületeket használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendelethez (szabályzathoz) tartozó Szabályozási terv a szabályozás részét képezi, a szabályzatot és a terveket együtt kell alkalmazni.
- (4) A község belterületén területet felhasználni, építési és más telket alakítani és beépíteni csak a szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Ennek során belterületen biztosítani kell a közterületi közvetlen megközelítés lehetőségét szilárd (betonaszfalt) úttal, valamint az épület (építmény) használatához (működéséhez) szükséges közműveket (ivóvíz, elektromos energia, gázvezeték, szenny-és csapadékvíz elvezetés, távközlési vezeték rákötésére történő csatlakozás).
- 2.§. (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani
- a./ a szabályozási vonalat,
 - b./ a különböző övezeteket elválasztó határvonalat,
 - c./ az építési vonalat,
 - d./ övezeti jellemzőket,
 - e./ az építési hely területét.
- (2) A kötelező erejű elemek módosítása a Szabályozási Terv módosítását vonja maga után.

- 3.§. (1) A Képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1997.(XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazokat a szempontokat, amelyet számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet, kötelezően meghatároz.
- (3) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása e rendelet alapján megváltozik, építés és telekalakítás csak az elhatározott változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (4) Azokon a beépítésre szánt területen, amelyeken az építés feltételei (1.§. (4) bekezdés.) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (5) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 42.§-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.
- (6.) A szabályozási terven TALK (Telekalakítási Terv Készítendő) jellel szereplő területeken a tervet a közlekedési hatósággal és az érintett közútkezelőkkel egyeztetni kell.

II. fejezet

Településszerkezet, terület felhasználás

- 4.§. (1) Az érvényes belterületi határ nyomvonalának módosításáról a Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A Szerkezeti Tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.
- (3) A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a területfelhasználásnak megfelelő építés csak a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető. Lakóterületen nyolcnál több telek kialakítása esetén telekalakítási előtervet kell készíteni.
- 5.§. A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei:
(1) Lakóterületek (LA):

a./ Kertvárosias lakóterület

Lke

Az övezet lehatolását a szabályozási terv tartalmazza (lakókert).

A terület jellegzetes terület - felhasználása egyedi kategória, a területre elkészített telekosztási és beépítési terv szerint, általában hármas (ritkábban négyes) egységet képező telkekkel, a

telekhatároktól adott távolságra elhelyezkedő építési vonalakra szerkesztett hármás (vagy négyes) egységet képező lakóépületekkel. Kivétel az 1101-1102-1103 hrsz-ú telekegység, ahol három oldalról zárt bejárati udvar köré szerveződő, egymáshoz a telekhatárok mentén csatlakozó három lakóegységes épület egység alakul ki.

- A kialakítható legkisebb telekterület nagyság: 1000 m².
- A beépítési mód szabadon álló.
- Az építési telkek maximum kétlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- Az építési helyet meghatározó építési vonalat és az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonalakat a mellékelt telekosztási és beépítési terv tartalmazza
- Az előkert 5,0 m, az oldalkert 3,0 m, a hátsókertek minimális mélysége az egyes lakóépületeknél 6,0 m legyen.
- A tetőgerinc vonala az adott építési vonalakkal párhuzamos (beépítési terv szerint). - Manzárd tető vagy metszetében görbe felületű tető nem építhető. A héjalás anyaga égetett agyagcserép, piros vagy natúr színben.
- A tető hajlásszöge 30-45° között lehet.
- A területen kialakított építési telkek legnagyobb megengedett beépítése 30 %.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5.50 m
- Oromfalas homlokzatok, homlokzatrészek szélessége legfeljebb 8,0 m lehet.
- A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- A lakóépületen kívül az egyes lakóegységekhez csak azokkal egy épülettömeget képező, a területre vonatkozó előírások és a beépítési vázlat előírásainak megtartásával létesülő garázs rendeltetésű toldaléképület létesíthető. Melléképület létesítése nem megengedett.
- Az utcai kerítések maximális magassága 1,50 m, tömör kerítés nem építhető.

b./ Falusias lakóterület (Lf):

Az övezetben lakóépületek, mező-és erdőgazdaság építményei, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el, oldalhatáron álló beépítési módban lehet.

Lf-1

Az övezetben kialakítható telekterület min. 800 m², a legnagyobb építmény magasság 4,5 m, a maximum beépíthetőség 30%, a beépítési mód oldalhatáron álló. Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. (Szabadság út, Arany J. utca, Somogyi Béla utca, Dózsa György utca, Köztársaság út, Rákóczi út, Petőfi út, Sport utca menti lakóterületek a térkép szerinti határvonalakkal.)

- az építési telkeken a kialakult oldalhatáros beépítési móddal kell elhelyezni az épületet, vagy teljesen az telekhatáron, vagy attól beljebb, legfeljebb 1,0 méterrel. A csepegő lehetőleg a telekhatárra essen.
- a főrendeltetésű épületnek a telek oldalhatárán, vagy attól 1,0 m-en belül álló oldalhatárán kialakítandó nyílásokat az OTÉK szerint kell kialakítani.
- terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %
- kialakítható legkisebb telek terület/legkisebb telekszélesség: 800/16 méter,
- a kialakított építési telkek legfeljebb kétlakásos lakóépület elhelyezésére szolgálnak,
- az előkertek mélysége:
 - + ahol a kialakult állapot szerint 0 és 3 méter között van, ott 5 méter,
 - + ahol kialakult utcakép van ott az új épület az átlagos előkertet tartsa meg,

- + a 3 métert, vagy azt meghaladó kialakult előkertméret esetén a szomszédos ingatlanok épület elhelyezése az irányadó.
- + új telekosztások esetén 5 méter.
- a tető:
 - + hajlása 45°,
 - + tetőgerinc iránya a beépített területeken a szomszédos, már meglévő házakéhoz igazodik.
- oromfalas homlokzatok, homlokzatszakaszok szélessége legfeljebb 7 m lehet.
- építmény magasság legnagyobb mértéke: 4,5 méter
- a melléképületek építmény magassága legfeljebb 4 méter, gerincmagassága nem lehet nagyobb a főépületnél. Melléképület csak olyan telken építhető, amelyiken főépületet is építettek.
- a főrendeltetésű épület használatát biztosító építményeket a főrendeltetésű épület mögött, a hátsókertben, az építési teleknek azon az oldalhatárán vagy attól 1,0 méterre kell elhelyezni, amelyiken a főrendeltetésű épület áll.
- az épület ezen oldalhatár felőli homlokzatán nyílás nem létesíthető.
- a helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények csak akkor és oly módon helyezhetők el, illetve alakítható ki, ha a tevékenység üzemeltetése (gyakorlása) során a környezetet és a közösséget előre láthatóan és megítélhetően nem zavarja.
- új épület létesítése, vagy meglévő átalakítása csak a falu és utcaképbe illeszkedően történhet, a kialakult nagyságrendek, szerkezetek és anyagok, valamint formai kialakítások és e helyi rendeletben előírtak figyelembe vételével,
 - az építési övezet telkein legalább 50 m² beépített alapterületű lakóépületet kell létesíteni a közterület felőli építési vonalon.
- Helyi védelem alatt álló épület felújítása, bővítése, átalakítása esetén a jelen rendelet előírásait, ide értve különösen az egyes építési övezetekre vonatkozó előírásokat is, a kialakult állapotra tekintettel megfelelő eltérésekkel kell alkalmazni. A kialakult állapot szabálytalansága esetén a tervezett építési tevékenység a nem megfelelő határértéknek a megfeleléség szempontjából kedvezőtlen változását nem eredményezheti.

Lf-2

Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a legnagyobb építmény magasság 4,5 m, a legkisebb terület 1000 m², a beépítési mód oldalhatáron álló.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. (Kölcsey utca nyugati oldala, Hangya sor, Vörösmarty utca nyugati oldala, Jókai utca és a mögöttes leendő házhelyek területe, Gárdonyi Géza utca menti lakóterületek a térkép szerinti határvonalakkal).

Az építés szabályai megegyeznek az Lf-1 pontban rögzítettekkel, kivéve a Jókai utca és a mögöttes kialakítandó telkeket, amelyekre az alábbi előírások vonatkoznak:

- az övezeti előírások megtartásával épületként - a lakóépületeken kívül - csak a lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézmények, ellátó, szolgáltató építmények helyezhetők el,
- a telkek nem vonhatók össze,
- az építménymagasság, ezen belül az utcai homlokzat magasságának maximális értéke - az egységes utcakép biztosítására - 4,5 m.
- beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %

- zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %
- kialakítható legkisebb telek terület/legkisebb telekszélesség: 1000/20 méter,
- az előkert mélysége: 5 m.
- az oldalhatáron álló épületek - a későbbi szomszédvitákat megelőzendő - a telek jogi oldalhatárától 1,0 m-es távolságra épüljenek,
- a tetőgerinc főiránya az útra merőleges, az utcára oromfalas (minimum 4 m.) kialakítással,
- a kialakított építési telkek legfeljebb kétlakásos lakóépület elhelyezésére szolgálnak,
- a tetők hajlása 35°-45° közötti,
- a melléképületeket az oldalhatárra lehet elhelyezni, betartva a helyi állattartási rendelet védőtávolságára vonatkozó előírásokat is,
- a melléképületek építmény magassága maximum: 4,0 m.
- a melléképületek az utca felől az épület takarásában kell lenniük,

Lf-3

Az övezetben kialakítható legkisebb terület 1000 m², a beépítési mód szabadon álló és oldalhatáron álló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépíthetőség 30 %.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (Kölcsey utca déli oldala, Vörösmarty utca déli oldala, Gyúrói út patak felőli oldala menti területek a térkép szerinti határvonalakkal).

Az Lf-1 pontban előírtak az alábbi eltérésekkel érvényesek:

- a kialakított építési telkek legfeljebb kétlakásos lakóépület elhelyezésére szolgálnak,
- az előkert mélysége 5 méter
- az oldalkertek minimális szélessége a keleti oldalon 3,70 méter,
- kialakítható legkisebb telek terület/legkisebb telekszélesség: 1000/20 méter,
- a tetőgerinc vonalának iránya az úttal párhuzamos, a tető hajlásszöge 35-45°
- a melléképületek elhelyezése a telek keleti oldalán, a jogi telekhatártól 0,5-1,0 méterre lehetséges, építmény magassága maximum 4,5 méter,

Lf-4

Az övezetben a megengedett legkisebb telekterület 1500 m², a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépíthetőség 30 %, beépítési mód szabadon álló.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (Gyúrói út)

- A kialakított építési telkek legfeljebb kétlakásos lakóépület elhelyezésére szolgálnak.
- Az előkertek mélysége 5 méter.
- A kialakítandó legkisebb telek terület/legkisebb telekszélesség: 1500/20 méter,
- A tető hajlásszöge 35-45 °
- A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- A lakóépületen kívül az egyes lakóegységekhez csak azokkal egy épülettömeget képező, a területre vonatkozó előírások és a beépítési vázlat előírásainak megtartásával létesülő garázs rendeltetésű toldaléképület létesíthető.
- Az utcai kerítések maximális magassága 1,50 m, tömör kerítés nem építhető.

c./ Település vegyes terület (**Vt**)

A terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló település szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális és kulturális épület elhelyezésére szolgál, amelynek a lakófunkcióra nincsenek hatással.

Vt-1

Az övezetben kialakítandó legkisebb telekterület 1000 m², a legnagyobb építmény magasság 12.5 m, a legnagyobb beépíthetőség 30 %, a beépítési mód szabadon álló. Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (fogytékosok otthona). A gondozottak létszáma nem haladhatja meg a 2005. 01. 01-es létszámot.

d./ Gazdaság, kereskedelem, szolgáltatás (Gksz):

A gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó, személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási, egyéb iroda épület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő
- sportlétesítmény.

Gksz-1

Az övezetben kialakítandó legkisebb telekterület 1000 m², a legnagyobb építmény magasság 7,5 m, a legnagyobb beépíthetőség 20 %, a beépítési mód szabadon álló. Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (Tsz. Fajtaminősítő területe).

Gksz-2

Az övezetben kialakítható legkisebb telekterület 2500 m², a legnagyobb építmény magasság 5,5 m, a legnagyobb beépíthetőség 20 %, a beépítési mód szabadon álló. Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (Páskomok és mögöttes területe).

e./ Kisvárosias lakóterület

Lk

A terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakó-, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény elhelyezésére szolgál.

Lk

Az övezetben kialakítandó legkisebb telekterület 1000 m², a legnagyobb építmény magasság 7,5 m, a legnagyobb beépíthetőség 30%, a beépítési mód szabadon álló.

(2) Különleges területek (K):

a./ a különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a korábban szabályozott területektől eltérő területek.

Kt

Az övezetben kialakítandó legkisebb terület 10000 m², a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépíthetőség 5 %.

200 m-es körzetében minden nemű építkezés tilos!

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (temető).

50 m-es távolságon belül zajos, bűzös, vagy kegyeletsértő tevékenységet folytatni, vagy ilyen jellegű épületet elhelyezni tilos.

Ks-1

A kialakítandó legkisebb terület 10000 m², a megengedett legnagyobb építmény magasság 6,5 m, a beépítési mód szabadon álló. A legnagyobb beépíthetőség 5 %.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (lőtér).

Ks-2

Az övezetben kialakítható legkisebb terület 10000 m², a megengedett legnagyobb építmény magasság 6,5 m, a beépítési mód szabadon álló. A legnagyobb beépíthetőség 5 %.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (sporttelep).

Klo

Az övezetben kialakítható legkisebb terület 10000 m², a megengedett legnagyobb építmény magasság 6,5 m, a beépítési mód szabadon álló. A legnagyobb beépíthetőség 5 %.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (lovarda).

Ksz

Az övezetben kialakítható legkisebb terület 5000 m², a megengedett legnagyobb építmény magasság 6,5 m, a beépítési mód szabadon álló. A legnagyobb beépíthetőség 5 %.

Az övezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza (szennyvíztelep).

Knö

Az övezetben kialakítható legkisebb terület 10000 m², a megengedett legnagyobb építmény magasság 5,5 m, a beépítési mód szabadon álló. A legnagyobb beépíthetőség 30%.

6.§. Igazgatási terület beépítésre nem szánt területei:

(1) KÖ jelű övezet (Közlekedési és közmű elhelyezési övezet)

Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területekhez az alábbi földrészletek tartoznak, amely földrészletek az OTÉK-ban foglalt funkciók biztosítására szolgálnak.

Országos törzsúthálózathoz tartoznak:

gyorsforgalmi utak	M7 autópálya	szabályozási szélessége megfelelő
országos mellékutak	81108 számú út	szabályozási szélessége 30 m.

Kiszolgáló utak (lakó utak)

Tervezett utak szabályozási szélessége 16 m

Az övezetbe tartozó földrészleteken csak a funkcióhoz feltétlenül szükséges építmények (építmények, műtárgyak) helyezhetők el. Az országos törzsúthálózathoz tartozó utak szabályozási szélessége a település belterületén 22 m. A belterületen kialakítandó utcák szabályozási szélessége legalább 16 m.

- (2) Közlekedési területek: a közigazgatási területen található országos és helyi utak, közterületi parkolók, gyalogos utak területei a térkép szerinti határvonalakkal.
- (3) Egyéb terület: V vízgazdálkodással kapcsolatos területek. Az egyéb területekhez az ingatlan nyilvántartásban ekként szereplő, vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek tartoznak, a vízelvezetők menti sávokkal, a térkép szerinti határvonalakkal.

7. §. Építési szabályok általános előírásai:

- (1) A tervezési területen elvi telekalakítási engedélyt kell kérni.
 - a./ a terven szereplő javasolt telekalakítástól eltérő szándék esetén,
 - b./ beépítetlen területen az előírt minimális telekszélességnél kisebb szélességű telek esetén telkek átosztására vonatkozóan.
- (2) A kialakult telekstruktúrába illeszkedő telekalakítás esetén geometriai szükségszerűségből előírt minimális méretektől (telekterület, utcafront, mért telekszélesség) 5% eltérés engedélyezhető.
- (3) Építési szándék esetén elvi engedélyt kell kérni a törvényben előírt tartalommal a
 - a./ egyes területek,
 - b./ gazdasági területek,
 - c./ különleges területek,
 - d./ kialakult telekosztás esetén a szabályozási előírásoknál kedvezőtlenebb adottságú telkeknél a beépítési lehetőség,
 - e./ beépített telkek esetén az újabb főfunkciójú épület engedélyezési tervét megelőzően az elhelyezés vizsgálatára.
- (4) Feltöltésre szánt területen és mellette pince csak a megfelelő műszaki megoldással építhető. Mezőgazdasági rendeltetésű termőterületen feltöltés, tereprendezés csak a talajvédelmi hatóság engedélyével valósítható meg.
- (5) A falusias besorolású lakóövezetben épült, vagy újonnan épülő épület utcai homlokzatán homlokzati égéstermék kivitelezése és mesterséges szellőző berendezés létesítése nem lehetséges.
- (6) Épületet a telek azon oldalhatárára kell építeni, amely az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben az északi irányhoz közelebb eső oldalt kell építési vonalnak

tekinteni. Amennyiben saroktelek esetén a beépítendő oldalhatár utcavonalra esik, ezt a homlokzatot is utcai homlokzatszerűen, a keresztutca előkert méretét (előírtat vagy kialakult állapotot) figyelembe véve kell kialakítani.

- (7) Oldalhatáron álló beépítés esetén második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő.
- (8) Saroktelek esetén a beépítettség 1,3 szorosára növelhető.
- (9) Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális és ipari épület esetén a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.
- (10) Új épület létesítése esetén csak épített kémény készíthető.
- (11) Az épületek homlokzatképzése – homlokzatonként – legalább 75 %-ban vakolt, vagy a településen alkalmazott kő, téglá legyen. Fém és műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható. A lakóépület tető anyaga fém, bitumenes hullámlemez nem lehet.
- (12) Állattartó épület az építési vonaltól számított 15 m és a hátsókert között helyezhető el, magassága maximum 4,5 m lehet. Állattartó épületek létesítésénél – és a meglévők üzemeltetésénél – be kell tartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelemről szóló hatályos jogszabályokat.
Az állandó épületek engedélyezésénél az állatok tartásáról szóló helyi és központi hatályos jogszabályokat is figyelembe kell venni.
- (13) Nem lehet haszonállatot tartani:
 - a tordasi 1002 - 1111 hrsz-ú ingatlanok,
 - a tordasi 5/1 - 5/2 hrsz-ú ingatlanok,
 - a tordasi 140, 142, 146/2, 148/1 - 148/3 hrsz-ú ingatlanok,
 - a tordasi 45, 46/3, 46/8 - 46/13 hrsz-ú ingatlanok esetében.
- (14) Telekalakítás esetén a kialakítható minimális telekszélesség 18 m, nyeles telek nem alakítható ki.
- (15) Lakóterületen abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni. A kiegészítő használati módú épület nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél.
- (16) A lakóházakat a tulajdonosa saját költségére, az önkormányzat által behatárolt módon, számmal köteles ellátni, mely szám tartalmazza az utca nevét és a házszámot.

A házszámablák legyártatásáról az ingatlan tulajdonosának költségére, (új épület építése, elhasználódás, olvashatatlanság, elvesztés, megsemmisülés esetén) az önkormányzat gondoskodik.

Ugyancsak az önkormányzat (saját költségén) feladata az utcák jelölése, az utcaablák legyártatása és elhelyezése.

8. §. Közterületek kialakítása, használata

- (1) Közterületet rendeltetésének megfelelő célra bárki az általános szabályoknak és a helyi előírásoknak megfelelő módon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéséről eltérő használatához a tulajdonos hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni. Építmény elhelyezésének feltételeire az OTÉK előírásai vonatkoznak.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a./ hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b./ mozgó árusítóhely létesítése,
 - c./ közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d./ köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - e./ szobor, díszkút létesítése,
 - f./ pihenőhely létesítése,
 - g./ távbeszélő fülke, posta láda elhelyezése,
 - h./ építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag tárolása.
- (5) A közterületen elhelyezhető építmények esetében az építmény kialakításához csak természetes, tartós építőanyag használható fel.

9.§. Kerítések.

- (1) Külterületen – ha ahhoz a Környezetvédelmi-, Természetvédelmi Hatóság, az Erdőfelügyelet, a Földhivatal hozzájárul – csak élő sövény, legfeljebb 50 cm magasan szárazon rakott kő, illetőleg fa vagy fém oszlopok közé feszített legfeljebb 1,8 m, (gyümölcsösök, állatok védelmében maximum 2,5 m) magas huzalkerítés építhető, kivéve a 2 és 3./ bekezdés alatti esetet.
- (2) Külterületi lakóterületen legfeljebb 1,8 m magas, nem tömör, kerítés építhető.
- (3) Belterületen legfeljebb 1,5 méter magas, nem tömör, kerítés építhető.
- (4) Mezőgazdasági rendeltetésű területen, bele értve az un. „zártkerteket” is csak drótfonatos kerítés építhető.
- (5) Művészeti, történeti értékkel bíró, vagy hagyományörzés céljából létesítendő kerítés és kapuépítmény – így különösen a székelykapu – esetében a (3) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni, ha a meglévő, vagy létesítendő kerítés és kapuépítmény jellege ezt szükségessé teszi.

10. §. Hirdetőablak:

- (1) Nem közterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb fél négyzetméter területű hirdetőtábla.

- (2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 1 m² felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető.
- (3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60 cm kiállású lehet a hirdetőtábla.
- (4) A hirdetőtábla anyaga, tartószerkezete fém, vagy fa lehet.
- (5) Helyi értékvédelmi területen, épületen (művi, természeti) hirdetőtábla nem helyezhető el.

11.§. Utak, közlekedés

- (1) Az új utcák, utak szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A meglévő utak szabályozási szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad
- (3) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell kialakítani az OTÉK előírásainak megfelelően. Biztosítani kell továbbá a kerékpár tároló helyet is.
- (4) A terven feltüntetett közterületi parkolóhelyek fokozatosan kialakítandók.
- (5) Az OTÉK előírásait a gépkocsik számára és elhelyezésére vonatkozóan érvényesíteni kell, kivéve lakó- és üdülőházas területeken, ahol funkcionális egységként 2 gépkocsit kell elhelyezni a telken belül.
- (6) A nagy befogadóképességű parkolóban 4 gépkocsinként nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.
- (7) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül biztosítani kell.
- (8) A Tordas - Kajászó út kiépítése céljára 30 m szabályozási szélességet kell biztosítani.

12.§. Közművek

- (1) Közműellátás és hírközlési hálózati elemeit és szabályozó létesítményeit közterületen kell elhelyezni.
- (2) Ivóvízbekötést épületbe csak a szennyvízelhelyezés létesítményeinek megvalósulása után szabad megvalósítani.
 - a./ a szennyvízelvezető csatornahálózat építéséig a szennyvizet telkenként, ellenőrizhetően szigetelt, időszakosan szippantással üríthető szennyvíztározóba kell helyezni.
 - b./ a zárt szennyvíztározó medence terveit engedélyezésre be kell nyújtani az I. fokú építési hatósághoz.
- (3) A szennyvíz szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető.

- (4) A környezetvédelmi és a vízgazdálkodási jogszabályok megsértése esetén az ingatlan bekötését a jegyző a tulajdonos költségére elrendelheti.
- (5) Ipari létesítmények technológiai szennyvizét előkezelés után szennyvízcsatornára kell kötni. A közcsatornába engedett szennyvíz minősége feleljen meg a hatályos jogszabályokban foglalt határértékeknek.
- (6) Üzemi létesítmények csapadékvizét szükség esetén tisztítani kell, hogy a befogadóba csak a hatályos jogszabályban megállapított határértékek megfelelő minőségű víz kerüljön.
- (7) A felszíni vízvezetési rendszert a tulajdonosnak, használonak, bérlőnek bel-és külterületen egyaránt karbantartani, tisztítani kell.
- (8) Az energiaközművek, továbbá a hírközlés hálózati létesítményeinél a vonatkozó rendeletekben rögzített biztonsági övezetek létesítéséről gondoskodni kell. Az üzemvitel zavartalansága érdekében a biztonsági övezeten belül a rendeletekben rögzített tilalmak és korlátozások érvényesek.
- (9) A vonalas közműlétesítményeknél és berendezéseknél a hatályos jogszabályokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.

13.§. A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

(1) Zöldterületek **Z**

a./ A zöldterületek részben önállóan, részben más terület felhasználási kategóriákon belül helyezkednek el.

b./ Önálló helyrajzi számmal rendelkező zöldterületek az alábbiak:

- Szabadság út 597-598 hrsz (529 és 553 hrsz közé eső szakasza)
- Sajnovics tér 250, 309/1, 2 hrsz
- Szent László víz és sportpálya menti területek 142, 148/1, 150, 153 és a 174 hrsz egy része,
- Arany János utcában 376/9 hrsz.
- „Páskom” alján lévő régi nádas területe (tó)

c./ A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC, szobor, eligazító tábla, térkép), a Szt. László víz és a sportpálya menti területen, a „Páskomok” alján lévő területen még vendéglátó, pihenésre szolgáló létesítmény is elhelyezhető a felszíni és a talajvíz viszonyok figyelembe vételével, mely esetben a következő előírások érvényesek:

Legnagyobb beépítettség: 3 %, egy épület legfeljebb 300 m² beépített alapterületű lehet, legnagyobb építménymagasság: 4,5 m, beépítési mód: szabadon álló, terepszint alatti legnagyobb beépítettség 2,5 %.

- d./ Biztosítani kell az utak melletti fasorok kialakítását. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. A település fásítási tervét el kell készíteni. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényvel, vagy más alacsony növésű növényvel kell azt kiváltani.
- e./ A meglévő közcélú zöldterületeket meg kell tartani, illetve az új utcák kialakítása során zöldfelülettel rendelkező tömbökben kell a hiányokat pótolni.
- f./ Gazdasági területek határán legkésőbb az építéssel egyidejűleg védősávot kell telepíteni.
- g./ A külterület természetes strukturáló elemeit, a természetes növény-és állatvilág számára élőhelyet biztosító parkokat és vízfolyásokat védeni kell.

(2) Erdőterületek **Ee**

- a./ A község külterületén gazdasági és védelmi rendeltetésű erdőterületek találhatóak, ahova az ingatlan nyilvántartásban ekként szereplő földrészek tartoznak.
- b./ A község belterületén
 - sport, turisztikai, üdülés céljára szolgáló erdők találhatóak a következő hrsz-ok szerint (Ee):
150 hrsz. egy része (sportpálya mellett), 515/4-9 hrsz, 1/5 hrsz, 252 hrsz.
 - Ezen erdőkbe 3 % beépítettség, szabadon álló beépítési mód, 6,5 m építménymagasság mellett az erdő rendeltetésének megfelelő épületek csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével helyezhetők el.
- c./ Az erdőkben minden beavatkozás csak az Erdőfelügyelet engedélyével végezhető.
- d./ Az erdőnek nem minősülő honos fajtákból álló facsoportok megtartásáról gondoskodni kell mind a külterületen, mind belterületen.
- e./ Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani. Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.
- f./ Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve ha azt növedék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja.
- g./ Védőerdőt a káros hatást előidéző, illetőleg a káros hatástól védelmet igénylőnek kell létrehozni a saját építési telkén belül.

14. §. Mezőgazdasági terület

- (1) Mezőgazdasági területbe tartoznak a jelen rendelet egyéb pontjai alatt fel nem sorolt földrészek.
- (2) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet, azokon növénytermesztés, állattenyésztés, illetve azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás folytatható.
 - a./ Kertes mezőgazdasági területek **Mk**

Ebbe az övezetbe tartoznak az „öreghegy”-i szőlők az 1301 – 2345 hrsz-ok, és a „Páskomok” 701/7-827 hrsz-ok szerint.

Legnagyobb beépíthetőség: 5 % - telekmérettől függetlenül – de legfeljebb 100 m² beépített alapterület.

Terepszint alatt legnagyobb beépíthetőség (pince): 15 %.

Elhelyezhető funkciók: a szőlő és gyümölcsstermesztéssel, borászattal összefüggő tevékenységek számára szolgáló gazdasági épületek.

Lakóépület, állattartási épület az övezetben nem helyezhető el.

Legnagyobb építmény magasság: 4 méter.

b./ Mezőgazdasági terület – általános

Ma

Hagyományos mezőgazdasági művelés és hasznosítás.

- Beépíthető telek területe szántó, gyep, rét, nádas művelési ág esetén:
lakóépület nem építhető (kivéve az OTÉK szerinti birtok központ telke)
gazdasági épület: min. 20 ha
- Beépíthető telek területe szőlő, kert, gyümölcsös művelési ágba esetén:
lakóépület min. 5 ha, maximum 200 m².
gazdasági épület: min. 2 ha
- Külterületi mezőgazdasági területen kialakítandó legkisebb telekszélesség 50m.

- (3) Ahol a területek elválasztása feltétlenül szükséges, a táblák elválasztását lehetőség szerint kerítés helyett honos fajokból álló sövényvel kell megoldani.
- (4) A szőlőültetvényeket védelem illeti meg a környezetvédelemről szóló törvényben foglaltak szerint, mint tájra jellemző, ember által létrehozott tájalkotó elemet, ezért szőlőt kivágni csak engedéllyel lehet, valamint csak tájfajták telepíthetők.
- (5) A területek művelése során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.
- (6) Az övezetben ipari létesítmény nem építhető.
- (7) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. A meglévő hígtrágyát termelő állattartó telepek a keletkező hígtrágyát zárt tárolóba kötelesek vezetni.
- (8) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni.
- (9) Távlatokban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények csak ideiglenesen helyezhetők el.
- (10) Termőföld, vagy mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld esetén az építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell a földhivatal más célú hasznosítást engedélyező határozatát is.

15. §. Egyéb területek

- (1) A közigazgatási határon belül. Található alábbi területek:

- a./ patak medre, partja,
- b./ közcélú, nyílt csatornák, árkok medre, partja,
- c./ vízbeszerzési területek, Szent László vízfolyás melletti területsáv.

- (2) A területen csak vízkár elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

16.§. Védőterületek

- (1) Az országos közút (81108 sz.) beépítésre nem szánt területen húzódó szakaszán tengelyétől számított 50 méteren belül a közútkezelő hozzájárulása szükséges az építési tevékenységhez.
- (2) A vízfolyások partjától számított 6-6 méteres sáv vízügyi védőterületként meghagyandó vagy zöldfelületként kialakítandó, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.
- (3) Állattartó épületek esetén a következő védőtávolságokat kell figyelembe venni:
 - a./ kis haszonállat ólja és ketrece lakó-és középülettől legalább 6 méterre,
 - b./ haszonállat ólja lakó-és középülettől legalább 10 méterre, kifutója legalább 12 méterre,
 - c./ trágya-és trágyalétároló lakó-és középülettől legalább 12 méterre legyen.

III. fejezet

Települési értékvédelem

17.§. A település művi értékei

- (1) Műemlékvédelem alatt áll:
 - a./ Sajnovics-Battyhány-Dréher kastély M III 1743 (Sajnovics tér 5. Hrsz. 252)
Műemléki környezet: hrsz: 249, 253.
 - b./ Nepomuki Szent János szobor M III 1745 (Sajnovics tér 6. Hrsz. 251)
 - c./ Szent Anna szobor M III 1746 (Sajnovics tér 6. Hrsz. 251)
 - d./ Római katolikus plébánia templom M III 1744 (Sajnovics tér 6 hrsz. 251)
 - e./ Evangélikus templom M III 1747 (Szabadság út 130. Hrsz. 217)
Műemléki környezete: hrsz: 216, 218.
- (2) Helyi védelem alatt áll:
 - a./ a fajtakísérleti állomás épülete (volt Hangya épület, Szabadság út 2. Hrsz. 272)

- b./ kultúrház, vendéglő épülete és a Petőfi szobor (volt Hangya épület Szabadság út 55. Hrsz 529/2)
- c./ Sajnovics szobor (Szabadság út hrsz. 598)
- d./ óvoda épülete (volt Hangya épület, Köztársaság út 2. Hrsz. 232)
- e./ világháborús emlékmű (Szabadság út hrsz. 597)
- f./ magtár (Sport u. hrsz. 253)
- g./ cifra pince (Somogyi B. u. hrsz. 295)
- h./ „öreg temető” (hrs. 175)
- i./ Erdőmajor víztorony
- j./ Cifra híd
- k./ régi evangélikus iskola épülete (Köztársaság út 1. hrsz 128.)

(3) A helyi védelem hatálya alá eső telkeken, építményeken építés, felújítás, átalakítás csak az alábbiak szerint végezhető:

- a./ Védett területen meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, a területre jellemző építményeket, kerítéseket és kapu formákat,
- b./
- c./ A védett területen melléképület, építmény építése, átalakítása, felújítása csak akkor engedélyezhető, ha az építendő épület, építmény nem rontja a településképet és formailag alkalmazkodik a terület történelmileg kialakult képéhez.
- d./ A védett területekre eső épületeken, vagy közterületről látható helyen hirdető berendezés, csak építési engedély alapján helyezhető el.

(4)

(5) Régészeti emlékek, illetve lelőhelyek:

- a./ Arany J. utca 38 (Kovács Imre telke) kelta sír, környékén kelta temető,
- b./ Fajtakísérleti Állomás (volt Hangya telep) – római temető,
- c./ Fajtakísérleti Állomás telepétől Nyugatra a magasfeszültségű vezeték oszlopának környékén római kori épületnyomok (majorság)
- d./ Tordas, közelebbről nem ismert lelőhely: római sírtábla házaspár ülő alakjával a Magyar Nemzeti Múzeum lapidáriumában.
- e./ Tordas, közelebbről nem ismert lelőhely: neolit – 1962-ben 37 db pattintott kőeszköz és 2 darab kőbalta került a Magyar Nemzeti Múzeum gyűjteményébe (L.sz.: 1962.3.27-33.)
- f./ Tordas közelebbről nem ismert lelőhely: feltehetően római
- g./ József főherceg 1870-ben sérült szürke cserépkorsót ajándékoz Tordasról a Magyar Nemzeti Múzeumnak (L.sz.: 250/1870)
- h./ Szárító üzemtől Délre: római lelőhely

(6) A település természetvédelmi értékei

- a./ Gesztenyés út (hrs. 04)

- b./ Kastély park (hrs. 252)
- c./ 1 sz. mellékletben felsorolt és megjelölt fák

IV. fejezet

Környezet- és természetvédelmi szabályok

18.§. Általános előírások

- (1) A környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabályok által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek a község területén nem folytathatók.
- (2) Utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendőek. Honos fafajokkal vagy gyümölcsfákkal. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.
- (3) A rendelet területi hatálya alá tartozó területen zavaró hatású ipari létesítmény nem létesíthető.
- (4) A környezet védelmére nézve egyebekben a képviselőtestület köztisztaságról és a környezet védelméről szóló rendelete az irányadó.
- (5) A patak, vízfolyások vizes élőhelyeit, mint a biotop hálózat fontos elemeit fokozatosan védeni kell.

19.§. A föld és a talaj védelme

- (1) Építési területek, parkok, útalapok feltöltésére szolgáló anyagnyerő helyek kialakításához a talaj minőségében jelentős változást okozó termőföld eltávolításhoz minden esetben a talajvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.
- (2) Építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó nyersanyag használható fel.
- (3) Tereprendezési munkák, amennyiben az eredeti terepszint 0,5 m-nél nagyobb mértékben átrendezésre kerülnek – a talajerózió elkerülése érdekében – csak hatósági engedély alapján végezhetőek.
- (4) Föld alatti üzemanyag és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők, és be kell tartani az éghető folyadékokra és olvadékokra vonatkozó rendeletek előírásait.
- (5) A községben terület feltöltésére csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.

- (6) A csapadékvíz elvezetését nyílt, vagy burkolt árokkal kell megoldani a meder erózió elleni biztosítás mellett.
- (7) A területen vagy olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek a talajt nem szennyezik, vagy a talajszennyezést biztonságos módon kell akadályozni.
- (8) Növényvédőszer, műtrágya, útsózási anyag csak fedett térbe, talajtól elszigetelten tárolható.

20.§. Vízkészletek védelme

- (1) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló jogszabályokban foglaltakat kell figyelembe venni. A község „A” fokozottan érzékeny szennyeződésű területen fekszik ezért az idevonatkozó rendelkezés alá tartozó tervezett tevékenységek engedélyezési dokumentációjának készítésénél ezt is figyelembe kell venni.
- (2) A belterületen a talajvíz és élővizek védelmének kiemelt jelentőséget kell biztosítani.
- (3) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.
- (4) A patakok, vízfolyások és öntözőcsatornák parti sávját úgy kell használni, hogy azt a meder tulajdonosa (használója) a meder-karbantartási munkák, mérések esetenkénti ellátása céljából a feladataihoz szükséges mértékben igénybe vehesse. E célból a vízparttól számított 6-6 méter vízügyi védőterületként meghagyandó, melyet zöldterületként kell kialakítani, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.
- (5) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (6) Élővízbe bocsátott szennyező anyag tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a szennyvíz bírságról, a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól és az ezekhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásukról szóló jogszabályokban foglaltak szerint.
- (7) A vízminőség védelme érdekében el kell érni, hogy a vízfolyások és víznyerő helyek körzetében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot, vagy tőzegterméket használjanak.
- (8) Állattartó telepek csak olyan technológiával működhetnek, melyek vízszennyezést nem okoznak.
- (9) A mezőgazdasági eredetű szennyezések csökkentése érdekében a meliorációs tervekben szereplő külterületi vízrendezést össze kell hangolni a belterületek vízrendezésével.

- (10) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ez által a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

21.§. Levegőtisztaság védelem

- (1) A település közigazgatási területe a kiemelten védett levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat. A légszennyező források üzemeltetését az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.
- (3) Új létesítmények elhelyezése esetén érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).
- (4) Tekintettel a gazdasági- és a lakóterületek közelségére, zaj- és légszennyező, bűzzel járó tevékenység nem folytatható.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató, ipari terület létesítményei körül védőfasor, szükség esetén összefüggő védőfásítás telepítendő.
- (6) A meglévő fák, védőfasorok megtartásáról, kiegészítéséről gondoskodni kell.

22. §. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. Az elszállítás szolgáltatásáról az önkormányzat gondoskodik. A folyékony kommunális hulladék elszállításáról előállítója gondoskodik.
- (2) A veszélyes hulladékot a veszélyes hulladékokról szóló jogszabályi rendelkezésnek megfelelően kell gyűjteni, tárolni, kezelni, szállítani, elhelyezni, illetve ártalmatlanítani.
- (3) A szerves hulladék komposztálására és talajjavítási célra történő felhasználására törekedni kell.
- (4) Veszélyes és kommunális hulladékok nyílt téri égetéssel történő megsemmisítése tilos.
- (5) A hulladékgazdálkodásra vonatkozóan az önkormányzat képviselőtestülete külön rendelettel állapít meg szabályokat.

23.§. Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A terület felhasználása során a zaj-, és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendeletben és a zaj-, és rezgésterhelési határérték megállapításáról szóló

rendelkezésben foglaltakat kell figyelembe venni. Terület-felhasználási egységenként a megengedett legnagyobb zajterhelési határértékek az alábbiak:

Terület felhasználási egység	Határértékek: Egyenértékű A hangnyomás-szint (dB)	
	Nappali	Éjszakai
Lakóterületek	50	40
Gazdasági területek	60	50

A gazdasági területek lakóterülettel, zöldterülettel határos vonalán a lakóterületekre érvényes határértékeket kell biztosítani. Amennyiben a már meglévő létesítmények a fenti értékeket túllépnék, a védelemről a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet alapján gondoskodni kell. A kötelezettség elmulasztása esetén a létesítmény üzemeltetése korlátozható, vagy működési engedélye visszavonható.

- (2) Zajt, illetve rezgést elősegítő új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, meglévő helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre vonatkozó terhelési, illetve létesítményre megállapított kibocsátási határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zajvédelmi szempontból csendes övezetnek minősül az alábbi intézmények környezete az építési telkük határától számított 30 méteren belül:

a./ általános iskola (Köztársaság út 1. hrsz 218)

b./ óvoda (Köztársaság út 2. hrsz 232)

c./ fogyatékosok otthona (Sajnovics tér 5. hrsz 252, Gesztenyés út 1. hrsz 255/3.)

d./ Római katolikus templom (Sajnovics tér 6. hrsz 251)

e./ Evangélikus templom (Szabadság út 130. hrsz 217)

V. fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

24. §. A telekalakítás szabályai

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
- (2) Épülettel azonos méretű telek nem alakítható ki, de a már meglévő telkekre (zártkertek) építési engedély adható.

25.§. A helyi közút céljára történő lejegyzéskor a kártalanítási összeg megállapításánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedést.

26.§. Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a képviselőtestület külön rendeletben szabályozza.

27.§. Településrendezési károk következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az Étv. szabályozza.

28. §. A településrendezés jogintézményei

(1) Az önkormányzat által elhatározott, a településfejlesztés célját szolgáló közösségi érdekek megvalósítása érdekében az Önkormányzat élhet a kisajátítás törvényben szabályozott eszközeivel.

(2) Az (1) foglaltak megvalósítása érdekében a szabályozási tervben meghatározott közösségi területek megszerzésére az Önkormányzat gyakorolhatja elővásárlási jogát (az egész község, de elsődlegesen a tervezett településközpont tervezett területén).

(3) Jelen rendelettel hatályba lépő szabályozási terv építési tilalmat illetve korlátozást nem állapít meg, ezért az azokhoz kapcsolódó kártalanítás kérdéseit nem szabályozza.

(4) Az ingatlan tulajdonosok jó-karbantartási kötelezettségét az Önkormányzat nem kívánja szigorítani, ezért arra az Étv. előírásai a mérvadóak.

(5) Az önkormányzat az általa kialakított lakótelkek értékesítése esetén legfeljebb 5 éves időtartamra beépítési kötelezettséget írhat elő. A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az Önkormányzatot megilleti a visszavásárlás joga az eredeti vételáron, mely megnövelendő a beinvestált értékkel, csökkentve évi 2 %-os használati díjjal.

(6) Helyi közút létesítése, illetve meglévő közút szélesítése érdekében az Önkormányzat a szabályozási tervnek megfelelően – az Étv. előírásainak figyelembe vétele mellett – területet vehet igénybe megfelelő mértékű kártérítés megfizetésével.

29. §. Településrendezési eszközök használata

(1) A településrendezési eszközöket (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) a törvény által megszabott időközökben felül kell vizsgálni.

(2) A távlatban belterületbe vonandó területekre és a külterület beépítésre szánt területeire a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.

(3) A Településszerkezeti Tervtől eltérő terület felhasználás esetén azt módosítani kell.

Zárórendelkezések

- 30.§. (1) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 10/2000. (XII. 13.) sz. a helyi építési szabályzatról szóló rendelet.
- (2) Ez a rendelet 2005. június 1-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Védelem alá helyezett fák

Latin neve	magyar neve	kora (év)	feltalálási helye
<i>Celtis occidentalis</i>	nyugati ostorfa	50	Szabadság út, 444/2 hrsz előtt
<i>Celtis occidentalis</i>	nyugati ostorfa	60	Cifra pince mellett 217 hrsz
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar	60	Cifra pince mellett 217 hrsz
<i>Aescoulus hippocastanum</i>	vadgesztenye	50	Szabadság úti kanyar rézsű
<i>Aescoulus hippocastanum</i>	vadgesztenye	30	Szabadság úti kanyar rézsű
<i>Aescoulus hippocastanum</i>	vadgesztenye	60	evangélikus templom, iskola előtti park
<i>Aescoulus hippocastanum</i>	vadgesztenye	50	lásd előző
<i>Aescoulus hippocastanum</i>	vadgesztenye	35	lásd előző
<i>Aescoulus hippocastanum</i>	vadgesztenye	60	lásd előző
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar	70	lásd előző
<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölgy	50	lásd előző
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris	50	Köztársaság út 6 sz. előtt
<i>Aescoulus hippocastanum</i>	vadgesztenye	70	Rákóczi út 3 előtt
<i>Fraxinus augustifolia</i> ssp. Pannónica	magyar kőris	90	119 hrsz vizesárok partján A gyúrói út és patak közötti szakaszon
<i>Tilia x europaea</i>	európai kőris	30	Sport u. 8, 16, 30 szám

KÖZMŰFÜGGELÉK

A közművesítés és a közműelrendezés megvalósítására vonatkozó kormányrendeletek és szabványok

Vízgazdálkodás, vízellátás, csatornázás

- (1) 4/1981. (IV. 4.) OVH rendelet
Országos Vízgazdálkodási Szabályzatról
- (2) 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés
A szennyvízbírságról
- (3) 4/1994. (II. 7.) számú OVH rendelet
Közcsatornába bevezetett vizek minőségéről
- (4) 1995. évi LVII. Törvény
A vízgazdálkodásról
- (5) 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet
A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről
- (6) 72/1996. (V. 22.)
A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- (7) 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet
A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről
- (8) 35/1996. (XII. 29.) BM sz. rendelet
Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) a létesítmények tűzi víz igényének előírásairól
- (9) 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet
A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről
- (10) 10/2000. (II. 2.) Korm. rendelet 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet módosítása
(24. és 25.§ engedélyezési eljárásokban részvétel)
- (11) 25/2000. (II. 27.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és tisztítási Megvalósítási Programról
- (12) 26/2000. (II.27.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról

- (13) 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet
A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól
- (14) 201/2001. (X. 15.) Korm. rendelet
Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- (15) 204./2001. (X. 26.) Korm. rendelet
A csatornabírságról
- (16) 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet
A folyékony hulladék elhelyezéséről
- (17) 203/2003. (VII. 29.) KvVM rendelet
A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről
- (18) 174/2003. (X. 28.) Korm. rendelet
A közműves szennyvízelvezető és tisztító művel gazdaságosan el nem látható területekre vonatkozó Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról
- (19) 30/2004. (II. 28.) Korm. rendelet
A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről szóló 38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet módosításáról
- (20) 163/2004. (V. 21.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2000. (II. 27.) Korm. rendelet módosításáról
- (21) 163/2004. (V. 21.) Korm. rendelet
A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról szóló 26/2000. (II. 27.) Korm. rendelet módosításáról

Folyószabályozás, árvízvédelem

- (1) 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet
A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról
- (2) 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet a Települések ár-és belvívveszélyeztetettségi besorolása

Vízvédelem

- (1) 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet
A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról

- (2) 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet
A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- (3) 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet
A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről
- (4) 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet
A felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól
- (5) 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet
A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól
- (6) 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet
A csatornabírságról
- (7) 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A felszín alatti vizek védelméről
- (8) 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A felszíni vizek védelmének szabályairól
- (9) 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
A vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól

Villamosenergia-ellátás

- (1) 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet
A villamosmű biztonsági övezetéről
- (2) 128/1999. (VIII. 13.) Korm. rendelet
A fák védelméről szóló 21/1970. sz. rendelet módosítása
- (3) 2001. évi CX törvény
Villamosenergia törvény

Gázellátás

- (1) 1997. évi XX. törvény a gázszolgáltatásról szóló 1994. évi XLI. törvény módosításáról
- (2) 6/1982. (V. 6.) IpM számú rendelet A gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetéről

Hírközlés

- (1) 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet
A távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről

(2) 32/2000. (XI. 16.) EüM rendelet

A vezeték nélküli távközlési építmény által kibocsátott elektromágneses sugárzás egészségügyi határértékeiről

Közműelrendezést meghatározó, befolyásoló szabványok

(1) MSZ 7487/2-80 szabvány

Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín alatt

(2) MSZ 7487/3-80 szabvány

Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín felett

(3) MSZ 15 287/2000. szabvány Településekről származó szennyvizek tisztítótelepei, szennyvíztisztító kisműtárgyak és kisberendezésekről

(4) MSZ 7048/1. 2. és 3. 83 szabvány a körzeti gázellátó rendszerek védőtávolsága, illetve az ezt módosító Szabványügyi Közlöny 8. száma (2002. VIII. 1.) (Sz. K. 8.)

(5) MSZ 151. Erősáramú szabadvezetékek, az 1,0 kV-nál nagyobb névleges feszültségű szabadvezetékek létesítési előírásai