

Sülysáp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 13/ 2010. (IX.23.) önkormányzati rendelete

Sülysáp Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Sülysáp Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésével, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) c) pontjával és 13. § (1) bekezdésével biztosított jogkörében az alábbiak szerint alkotja meg a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

7. § Jelen rendelet megalkotására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 3. mellékletében felsorolt, a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezési eljárásában érdekelt alábbi államigazgatási szervek közreműködésével került sor:

1. illetékes állami (területi) főépítész
2. illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség
3. illetékes ÁNTSZ intézet
4. megyei katasztrófavédelmi igazgatóság
5. Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága
6. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága
7. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes regionális irodája
8. illetékes nemzeti park igazgatóság
9. illetékes megyei (fővárosi) földhivatal
10. illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága
11. illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatósága
12. illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
13. Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar
14. Országos Rendőr-főkapitányság
15. Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitánysága
16. Nemzeti Hírközlési Hatóság illetékes igazgatósága

I. Fejezet

A rendelet alkalmazásának általános előírásai

1. A rendelet hatálya

8. § (1) A rendelet hatálya Sülysáp Nagyközség közigazgatási területére terjed ki. Minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az egyéb jogszabályban meghatározott építési munkát végezni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű magasabb szintű jogszabályok (pl. OTÉK) betartása mellett kizárólag e rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei, továbbá a jóváhagyott szabályozási tervek (a továbbiakban: SZT) együttes alkalmazásával szabad.

(3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.

(4) A HÉSZ rajzi és szöveges mellékletei:

- a) M-1: SZT-1: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4 000),
- b) M-2: SZT-2: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:10 000),
- c) M-3: A helyi területi védelemre javasolt területek listája
- d) M-4: A településkép védelemre javasolt területek listája
- e) M-5: A kijelölt látványpontok listája

(5) A HÉSZ függelékei:

- a) F-1: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek
- b) F-2: Tilalmakkal érintett ingatlanok
- c) F-3: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
- d) F-4: Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok
- e) F-5: A műemlékek és azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok listája
- f) F-6: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája
- g) F-7: Helyi egyedi védelemre javasolt épületek listája
- h) F-8: Az országos jelentőségű védett természeti területek listája

2. Belterületbe vonás

9. § (1) A belterületbe vonás iránti kérelmet az önkormányzat terjeszti elő. Ennek megalapozására az érintett földrészletek helyrajzi számaira kiterjedő, a terület-felhasználási célt is tartalmazó képviselő-testületi döntés, valamint a településszerkezeti terv kivonata szolgál.

(2) Belterületi vagy beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

3. Szabályozási tervlap

10. § (1) Kötelező szabályozási elemek:

1. közigazgatási határ,
2. belterületi határ,
3. beépítésre szánt terület határa,
4. tervezett szabályozási vonal,
5. megszüntető jel,
6. övezet azonosítója, jele és határa,
7. építési vonal,
8. telken belül kötelezően kialakítandó védőzöldsáv,
9. jelentősebb védőterületek,
10. műemlékek és műemléki környezet,
11. nyilvántartott régészeti lelőhely,
12. helyi értékvédelemi terület határa,
13. országos ökológiai hálózathoz és Natura 2000 hálózathoz tartozó területek határa,
14. országos jelentőségű természetvédelmi terület, tájvédelmi körzet, "ex lege" védett terület határa.

II. Fejezet

Az építés és telekalakítás általános szabályai

4. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK általános érvényű szabályok előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérő telekalakítás és építési munka a település területén nem végezhető.

4. Telekalakítás

5. § (1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve a beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen abban az esetben, ha

a) a kialakult állapotú tömb valamely, jelen szabályozás hatályba lépésekor meglévő telkének a közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.

b) Az érintett tömb úttal való feltárása – a tömb területi adottságai, vagy beépítettsége miatt – hosszabb távon sem lenne biztosítható

(2) Ha a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell elvégezni.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén a tervezett szabályozási vonalat figyelembe kell venni.

(4) A telekalakításokat úgy kell végrehajtani, hogy azok az övezeti előírásoknak megfeleljenek, és a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paraméterei a telekalakítás után is biztosíthatók legyenek. Ettől csak a közterület szabályozásból származó telekméret csökkenéssel járó telekalakításoknál lehet eltérni a meglévő épület fennmaradásáig. Új építésnél ez az eltérés nem tartható fenn.

5. Általános építési előírások

6. § Ha egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális telekterület, az egyéb paraméterek betartásával a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető, amennyiben a beépítés a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

7. § Építés előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét amennyiben

a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;

b) vízgazdálkodási övezetek 50 méteres védőtávolsága által érintett telkeken tervezett beruházások esetén, ha a telek építési helye az 50 méteres védőtávolságon belül esik. Az adott telek beépítésének feltétele fentiekén túl a vízügyi szakhatóság hozzájárulása is.

c) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése;

d) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körültekintést.

e) a feltöltött területeken.

8. § (1) A kötelező előkertek mélységét az adott építési övezetre vonatkozó előírások betartásával; övezeti előírások hiányában pedig az adott építési telek környezetében kialakult beépítésnek megfelelően, esetileg kell meghatározni.

(2) Az egyes építési övezetek előírásaiban meghatározott maximális építménymagasságok értékét az építmény külön-külön számított homlokzatmagassági értékei sem haladhatják meg.

9. § (1) A település lakó-, vegyes és különleges övezeteiben

- a) épületesztalos műhely,
- b) szerkezeti lakatos műhely,
- c) állattartó építmény,
- d) mezőgazdasági funkciójú építmény,
- e) kőmegmunkáló műhely, valamint
- f) hulladékgyűjtő telep

önmagában nem építhető, csak a megengedett fő rendeltetést kiegészítve.

(2) A település lakó-, vegyes építési övezeteiben kizárólag olyan kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületre érvényes környezeti határértékeket.

10. § (1) Lakótelken legfeljebb egy lakókocsi helyezhető el, az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legfeljebb 2 méter távolságra.

(2) Lakótelken belül konténer kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el.

(3) Saroktelken a közterület felé eső telekhatáron tömör kerítés nem alakítható ki; a kerítésmező áttörése legalább 40% kell, hogy legyen.

(4) A közterületeket és a közhasználatú építményeket úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is meg lehessen közelíteni.

(5) A település közigazgatási területén állattartó építmény építésénél az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.

(6) Antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az épületek utcai homlokzatán tilos.

11. § (1) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.

(2) Sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöldsávon belül, legfeljebb 5 %-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt terület.

(3) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

(4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő faszor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását – a környezeti hatások figyelembe vételével – kertépítészeti szakvélemény vagy terv alapján kell elvégezni.

(5) Beépítésre nem szánt területen – kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő – az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

(6) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a meglévő művelési ág fenntartását.

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek

III. Fejezet

Lakóterületek

6. A kisvárosias lakóterületek (Lk) építési övezeteinek általános előírásai

12. § (1) Lk övezetben az alább felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) sportépítmény,

(2) Az alábbi építmények Lk övezetben kivételesen elhelyezhetők, ha az építmény az adott terület övezeti előírásainak és a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a szomszédos telkek megfelelő beépítését, használatát nem korlátozza:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(3) Lk övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

13. § (1) Lk övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- d) kerti építmény.

(2) Lk övezetben az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

14. § Lk övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

a) Meglévő, kialakult beépítés esetén a kötelező előkertek mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előkert nagysága az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávban legyen.

b) Újonnan lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága 5 méter, kivéve ahol az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv kötelező építési vonala ezt másképp határozza meg.

c) Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön.

d) Az oldalkert és hátsókert nagyságára az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ahol az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv ezt másképp határozza meg.

e) Az újonnan építési övezetkévé váló területeken a kialakítandó új építési telkeket úgy kell kialakítani, hogy azok szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén legalább 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén legalább 20 méter, zárt sorú beépítési mód esetén legalább 10 méter legyen.

15. § Az építési övezet területén az újonnan elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni; a tető dőlésszögének 25-45 fok között kell lennie.

16. § Lk övezetben a telken belül legfeljebb egy darab, legfeljebb 0,8 m² nagyságú hirdetőtábla, hirdető berendezés (a továbbiakban: hirdetőtábla) helyezhető el, melynek telepítési magassága nem haladhatja meg a telken álló fő funkciójú épület homlokzatmagasságát. 1 m²-nél nagyobb hirdetőtábla csak közterületen helyezhető el.

7. A kisvárosias lakóterületek (Lk) építési övezeteinek részletes előírásai

17. § (1) Az Lk-1 jelű építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30

(2) Az övezet területén legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető egy tömegben.

8. A falusias lakóterületek (Lf) építési övezeteinek általános előírásai

18. § (1) Lf övezetben az alább felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény és
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, nem nagyüzemi gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

(2) Lf övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az a helyi állattartási rendeletnek megfelelő és a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység folytatásának céljára szolgál.

19. § (1) Lf övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is - elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kirakatszekrény,
- d) kerti építmény.

(2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

20. § (1) A település már beépült Lf övezetű területein a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 14 m; az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége 16 méter.

(2) Az övezet telkein 500 m²-nél kisebb kialakult telkeken legfeljebb kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) A beépítési mód a település már kialakult beépítésű Lf övezetű területein oldalhatáron álló. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(4) Lf övezet területén csak magastető alkalmazása lehetséges, mely 25-45 % között alakítható ki, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg.

(5) A fő rendeltetési egység épületén bitumenes vagy műanyag lemez – kivéve a bitumenes zsindelyt – és hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható. Fémlemezfedés esetén a hagyományos korcolt fedés és cserepes lemezfedés engedélyezett.

21. § Lf övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- a) Meglévő, kialakult beépítés esetén a kötelező előkertek mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előkert nagysága az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávban legyen.

b) Újonnan lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága 5 méter, kivéve ahol az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv kötelező építési vonala ezt másképp határozza meg.

c) Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön.

d) Az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadó, kivéve ahol az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv ezt másképp határozza meg.

e) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatát elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért minimum 0,6 m maximum 1,2 m távolságra kell elhelyezni.

9. A falusias lakóterületek (Lf) építési övezeteinek részletes előírásai

22. § (1) Az Lf-1 jelű építési övezet övezeti előírásai:

- | | |
|---|-------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m ²)..... | 550 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) | 5,5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... | 2,5 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... | 40 |

(2) Az övezetbe tartozó ún. Tököföldi tömb feltárását biztosító új út északi oldalán levő telkeken a gépkocsitároló a domboldalba bevájva, az utca felől támfalszerű kialakítással – kivételesen – az utcai telekhatáron is elhelyezhető, de csak abban az esetben, ha a kialakítás a szomszédos telkek beépítését és használatát nem befolyásolja hátrányosan. Más funkciójú építmény itt is csak az előkert megtartásával helyezhető el.

23. § Az Lf-2 jelű építési övezet övezeti előírásai:

- | | |
|---|-------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m ²)..... | 1100 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) | 6,0 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... | 2,5 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... | 40 |

24. § (1) Az Lf-3 építési övezet övezeti előírásai:

- | | |
|---|-------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m ²)..... | 550 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) | 4,5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... | 2,5 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... | 40 |

(2) Az építmények kialakítása során – a terület tradicionális építészeti karakterének megőrzése érdekében – illeszkedni kell a hagyományos építészeti kialakítású épületek megjelenéséhez, a környezettől idegen formai és szerkezeti kialakítás, anyag és szín alkalmazása az övezetben nem megengedett.

(3) Az épületek homlokzati és tömegarányainak követnie kell a terület hagyományos építészeti karakterére jellemző arányokat.

(4) Az épületek utcai homlokzatán – a területen jellemző hagyományos építészeti karakter szerint – egy vagy két darab álló, téglány kialakítású ablak helyezhető el.

(5) Az övezet területén csak utcára merőleges gerincvezetésű nyeregrető alkalmazható, 40-45 % közötti hajlásszöggel.

(6) A tető fedési anyaga cserép vagy hasonló esztétikai értékű, kiselemes fedőanyag lehet. A terület karakterétől, hagyományaitól idegen héjazati anyag nem alkalmazható.

IV. Fejezet

Vegyes területek

10. A településközpont vegyes területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

25. § (1) A településközpont vegyes építési övezetek intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.

(2) Vt övezetben alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő.

(3) Vt övezetben az alábbi építmények kivételesen – amennyiben az építmény az adott terület övezeti előírásainak, és a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a szomszédos telkek megfelelő beépítését, használatát nem korlátozza – elhelyezhetők:

- a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
- b) termelő kertészeti építmény.

(4) A Vt övezet építési telkein nem helyezhető el:

- a) asztalos műhely,
- b) gépkocsi lakatos műhely,
- c) gépkocsiszerelő-műhely,
- d) festő, fényező műhely,
- e) szerkezeti lakatos műhely,
- f) mezőgazdasági funkciójú építmény,
- g) kőmegmunkáló műhely.

26. § (1) Vt övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- d) kerti építmény.

(2) Vt övezetben az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

27. § Vt övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

a) Meglévő, kialakult beépítés esetén a kötelező előkertek mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előkert nagysága az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávban legyen.

b) Kialakult előkert nélküli beépítés esetén az egységes utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.

c) Újonnan lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága 8 méter, kivéve ahol az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv kötelező építési vonala ezt másképp határozza meg

d) Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön.

e) Az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ahol az övezeti előírás, vagy a szabályozási terv ezt másképp határozza meg.

28. § (1) Vt övezetben az új építési telkeket az alábbi előírások szerint kell kialakítani:

a) A település már beépült részein a kialakítható új építési telkek minimális szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m, szabadon álló beépítési mód esetén 18 m.

b) Az újonnan építési övezetké váló területeken a kialakítandó új építési telkek minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter, zártos beépítési mód esetén min. 10 méter.

(2) A közintézmények telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg.

29. § Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken csak magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 25°-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

11. A településközpont vegyes területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

30. § (1) Az Vt-1 jelű építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési módZártos
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 500
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30

(2) Meglévő, kialakult beépítés esetén az épület kialakítása olyan kell, hogy legyen, hogy bővítés vagy továbbépítés esetén a zártos beépítés kialakulhasson.

(3) Félzártos beépítés esetén is feltétel, hogy

- a) az épületek tetőgerince utcával párhuzamos állású,
- b) az épületek utcára merőleges végfalai oromfalas kialakításúak legyenek.

31. § A Vt-2 jelű építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 2000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 20

32. § (1) A Vt-3 jelű építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 4000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 5,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30

(2) Az övezetben kizárólag egyházi funkció létesítése engedélyezhető. Az építési telken legfeljebb két épület létesíthető.

(3) A templom épülete mai állapotában megtartandó, jó karban tartandó. Az épület felújítása esetén a felújítási terveket műemlékvédelmi szakember bevonásával kell elkészíteni.

33. § (1) A Vt-4 jelű építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Zárt sorú
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... Kialakult
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 80
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 10

(2) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg.

(3) Az övezet területén a meglévő építmények elbontása esetén új épületet elhelyezni csak egy tömegben lehet, ahol a beépítés mértékét a teljes övezet területére vonatkozóan kell értelmezni.

34. § A Vt-5 jelű építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 550
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 10

V. Fejezet

Gazdasági területek

12. Gazdasági területek építési övezeteinek (Gksz, Gip) általános előírásai

35. § (1) Gksz övezetben elhelyezhető:

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c) igazgatási, egyéb irodaépület,

d) sportépítmény

e) parkolóház, üzemanyagtöltő

(2) Gksz övezetben az alábbi építmények kivételesen – ha az építmény az adott terület övezeti előírásainak és a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a szomszédos telkek megfelelő beépítését, használatát nem korlátozza – elhelyezhetők:

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény Gksz övezetben nem, csak a Gip-m övezet területén helyezhető el.

36. § (1) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló, valamint

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(2) A Gip-m építési övezetben bármely melléképítmény elhelyezhető.

(3) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),

d) kirakatszekrény, (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel);

e) kerti építmény

f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

37. § Ha a gazdasági terület lakó vagy intézményi területtel határos, akkor a szomszédos lakó- vagy intézményi területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védőzöldsávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.

38. § (1) A gazdasági területek kialakult építési területein az előkert mélysége a kialakult előkerthez illeszkedő. Az oldal- és hátsókerth legkisebb szélességét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

(2) Az újonnan gazdasági övezetté váló területeken építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókerth legkisebb szélességét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

39. § (1) A gazdasági övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag

pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.

(2) Az építési övezetekben az üzemi épületek építménymagassága – kizárólag technológiai okokból – legfeljebb 30 %-kal meghaladhatja az övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.

13. A gazdasági területek építési övezeteinek (Gksz, Gip) részletes előírásai

37. § (1) A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30

(2) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

(3) Az újonnan kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 25 m.

38. § (1) A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30

(2) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.

(3) Az újonnan kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m.

39. § (1) A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 10000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30

(2) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.

(3) Az újonnan kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m.

40. § (1) A Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 1200
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5

- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 3,0
 - f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30
- (2) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.
- (3) Az újonnan kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 25 m.

41. § (1) A Gksz-5 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 2000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 40
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 10
 - e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 3,0
 - f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30
- (2) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.
- (3) Az újonnan kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m.

42. § A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 3,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 30

43. § (1) A Gip-m ipari gazdasági építési övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²).....Kialakult
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 25
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
 - e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 3,0
 - f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 50
- (2) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg.
- (3) Az övezetben a haszonállattartás üzemi méretekben is engedélyezhető, amennyiben az ehhez szükséges közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi feltételek biztosítottak.
- (4) Az övezeten belül kizárólag a mezőgazdasági üzemi (növénytermesztési, állattenyésztési és termény- és élelmiszer-feldolgozási) tevékenységek, valamint a közművek, a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (5) Szolgálati lakás, egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épületek az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén helyezhetők el.

VI. Fejezet

Különleges területek

14. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

44. § (1) Különleges területek közé tartoznak a település területén található

- a) sportpályák (Ksp),
- b) temetők (Kt),
- c) a szennyvíztisztító-telep (Kszt), valamint
- d) a sport-rekreációs területek (Ksr).

(2) A különleges területek közé sorolt építési övezetek területén a következő általános előírások érvényesek:

- a) A közhasználatú intézmények telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg.
- b) Az előkert nagysága minimum 5 méter. Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.
- c) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- d) Az elhelyezésre kerülő épületek építménymagassága minimum 2,5 méter.
- e) Az elhelyezésre kerülő közhasználatú épületeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.

15. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

45. § (1) A Ksp jelű különleges építési övezet (sportpályák) övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... Kialakult (K)
- c) Az építési telek legkisebb szélessége (m)..... Kialakult (K)
- d) Az építési telek legkisebb mélysége (m) Kialakult (K)
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 10
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 60

(2) A kialakult állapot szerinti telekméretű telkek nem oszthatók meg.

(3) Az övezeten belül sportolási célú építmények helyezhetők el.

46. § (1) A Kt jelű különleges építési övezet (temetők) övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... Kialakult
- c) Az építési telek legkisebb szélessége (m)..... Kialakult
- d) Az építési telek legkisebb mélysége (m) Kialakult
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 10
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 5,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 40

(2) Az övezetben a kialakult állapot szerinti telekméretű telkek nem oszthatók meg.

(3) Az övezeten belül temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.

(4) A temetők védőtávolsága a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően, a telekhatártól számítandó.

(5) A védőtávolságon belül csak az illetékes közegészségügyi szerv által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

47. § (1) A Kszt jelű különleges építési övezet (szennyvíztisztító-telep) övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²)..... 10.000
- c) Az építési telek legkisebb szélessége (m)..... 100
- d) Az építési telek legkisebb mélysége (m) 100
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)..... 20
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)..... 40

(2) Az építési övezetben települési folyékony hulladékkezelő és ártalmatlanító létesítmény, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- d) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(4) Az övezet telekhatárán legalább 25 m széles, zárt, többszintes védőzöldsáv alakítandó ki.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek

VII. Fejezet

A közlekedési területekre és a közművekre vonatkozó előírások

16. A közlekedési területekre vonatkozó előírások

48. § (1) Közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) Közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

(4) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el és utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(5) A vasútvonal és az állomás 50 m-es védőtávolságán belül elhelyezni tervezett nem vasúti építmények építésénél a Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulását is be kell szerezni.

49. § (1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

a) A 31. sz. főút: külterületi szakasza K.IV. A településen áthaladó belterületi szakasza B.IV.b.

b) A közigazgatási területen áthaladó összekötőutak: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.

c) Bekötőút: B.V.c.

d) Gyűjtőutak: B.V.c.

e) Kiszolgáló (lakó) utak: B.VI.d.

(2) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:

a) Új úthálózati elem építése esetén az OTÉK szerinti előírásokat kell alkalmazni.

b) Gazdasági területen a kiszolgáló utak minimális szélessége 16 méter.

c) A külterületi közutak szabályozási szélessége az alábbi előírások szerint alakítandó ki: mindaddig, amíg a területre vonatkozóan szabályozási terv nem készül: a külterületi közutak szabályozási szélessége min. 12 m, mely a jelenlegi közterület tengelyétől számítandó. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.

(3) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:

a) országos főút (31. sz. út) nyomvonala mentén 100-100 m,

b) az alsóbbrendű országos közutak (mellékutak) mentén 50-50 m.

(4) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

50. § (1) A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(2) A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.

(3) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.

51. § (1) A település teljes igazgatási területén az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.

(2) A már működő közintézmények parkolása csak ott oldható meg közterületi parkolóval, ahol az kialakult.

(3) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban saját telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, a szükséges parkolók legalább 50 %-át saját telken belül, a fennmaradó részt pedig – az Önkormányzat parkolási rendelete alapján – erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken kell elhelyezni. A parkolók kialakításának költségét – függetlenül azok kiépítési helyszínétől – annak kell viselnie, akinek érdekében készül.

(4) A közterületi parkolókat – az OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelően – fásítva kell kialakítani.

(5) Új, jelentősebb forgalomkeltő funkciók létesítése, létesítmények építése előtt alátámasztó forgalmi méretezést kell készíteni.

17. Közművekre és a KM jelű övezetre vonatkozó általános előírások

52. § (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.

(2) A meglévő és a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a hatáskörrel felruházott hatóság dönt az esetleges szolgálat tárgyában, melyben a jegyző a szakhatóság. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.

(4) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

53. § (1) Közterületen új közművezeték (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kifeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti vagy légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építések és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztesztét ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(2) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

(3) Közművet fektetni csak felúszás elleni védelemmel lehet. Árvíz idején közművet üzemeltetni nem szabad, ezért csak olyan létesítmény elhelyezése engedélyezhető, amelynek folyamatos közműellátását biztosítani nem kell.

(4) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(5) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(6) A beépített vagy beépítésre szánt területen új épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha

a) a vegyes és gazdasági területek építési övezeteiben az intézményi területeken a teljes közműellátás,

b) az egyéb területek építési övezeteiben legalább a részleges közműellátás rendelkezésre áll.

18. Vízellátás

54. § (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) Az új beépítések hatásaként jelentkező jelentős vízigény-növekedés miatt a vízellátó hálózat hidraulikai felülvizsgálatát el kell végezni.

19. Csatornázás

55. § (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.

(2) A nyílt árokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket haladéktalanul és véglegesen meg kell szüntetni.

(3) A településen elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.

(4) A település közcsatornával ellátott területein levő ingatlanok tulajdonosai – a csatornahálózat üzembe helyezését követő egy éven belül – kötelesek rákötni a közcsatornára. Ennek elmulasztása esetén az ingatlantulajdonosat kötelezni kell a rákötésre.

(5) A települési szennyvízcsatorna-hálózat és térségi szennyvíztisztító-mű üzembe helyezése után a településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.

(6) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

56. § (1) Csatornaépítési támogatásban nem részesülő, újonnan létesülő építési területeken a gazdaságosságot vizsgálva kell dönteni a csatornahálózat kialakítása vagy – a közműves szennyvíztisztítással egyenértékű ellátást biztosító – egyedi biológiai tisztítás végző kisberendezés alkalmazása között, annak figyelembevételével, hogy a közműves csatornahálózat és szennyvíztisztító névleges kapacitásának erejéig feltétlenül a közműves csatornahálózatra kell rákötni. A kiválasztott műszaki megoldást az Önkormányzatnak – a területre vonatkozó szabályozási terv elfogadásakor, annak keretein belül – minden esetben jóvá kell hagynia.

(2) A kialakult beépítésű területeken a csatornahálózat üzembe helyezésekor egyedi biológiai tisztítás végző kisberendezéssel rendelkező háztartások a berendezést továbbra is üzemben tarthatják, azonban új közműpótló berendezést nem létesíthetnek. A meglévő berendezés élettartamának lejártakor vagy meghibásodás esetén a közműves csatornahálózatra kell rákötniük.

20. Csapadékvíz-kezelés

57. § (1) Nyílt vizek, vízfolyások karbantartása és az árvízi védekezés számára szabadon hagyandó sáv:

a) a Tápió vízfolyás partéleitől 10-10 m,

b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,

c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partéleitől 5 m.

(2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, a vízügyi hatóság engedélyével szabad.

(3) A burkolt utakkal feltárt beépített és a beépítésre szánt területeken a csapadékvíz elvezetésére zárt vagy nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell kiépíteni. A beépített vagy beépítésre szánt területen burkolt út csak vízvezetéssel együtt építhető.

(4) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(5) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a végbefogadóig ellenőrizni kell minden olyan esetben, amikor a beépítendő telek vagy telkek területe meghaladja a fél hektárt. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. Ettől eltekinteni csak abban az esetben lehet, ha a számítások szerint keletkező többlet felszíni víz telken belüli tárolására a beruházással egyidejűleg csapadékvíz-tároló (ciszterna) épül.

(6) 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a területére hulló csapadékvíz ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre, hanem összegyűjthető legyen. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezésveszélyes gazdasági területek belső útjairól származó csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

21. Villamosenergia-ellátás

58. § (1) A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban a vonatkozó szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

(2) A településen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia-ellátási hálózatot építeni és a meglévő hálózat rekonstrukcióját elvégezni földkábeles vagy légekábeles elhelyezéssel szabad.

(3) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.

(4) Új közvilágítási hálózat létesítésekor vagy meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezésére kerülhet sor.

22. Földgázellátás

59. § (1) A települést érintő nagyközép- és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.

(2) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem szerelhető fel; a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán vagy az épület alárendeltebb homlokzatán helyezhető el.

23. Távközlés

60. § (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni vagy meglévő hálózat rekonstrukcióját elvégezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) vagy más légkábelen – kifestültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(3) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy az építési engedélyezésre benyújtott tervdokumentációban igazolásra kerüljön, hogy az elhelyezni kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

(4) Hírközlési és vezeték nélküli – rádiótelefon – hálózat létesítményeinek, berendezéseinek elhelyezésekor az ágazaton túli vonatkozó jogszabályok előírásait is teljes körűen figyelembe kell venni.

VIII. Fejezet

Zöldterületek

61. § (1) A zöldterületek Zkp jelű zöldterületi övezetének övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A telek legkisebb területe (m²).....Kialakult
- c) A telek legkisebb szélessége (m).....Kialakult
- d) A telek legkisebb mélysége (m)Kialakult
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) .. 2
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 3,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 2,5

(2) A övezeti kialakult állapot szerinti telekméretű telkek nem oszthatók meg.

(3) Az övezet telkein a melléképítmények közül nem helyezhető el

- a) állatkifutó,
- b) trágyatároló (komposztáló) és
- c) siló: ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló.

(4) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges.

(6) Az övezet telkein a közparkokat legalább 80%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

62. § (1) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek és zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodni kell.

(2) Új zöldterületek létesítése és a meglévők felújítása kertészeti kiviteli tervek alapján készülhet, a kialakításnál a területek biológiai aktivitásának növelését kell elérni.

(3) A zöldterületek létesítésénél, rehabilitációjánál a növényanyag kiválasztásánál szárazságtűrő, nem szennyezés érzékeny és nem vattázó fajok telepítendőek.

(4) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

IX. Fejezet

Erdőterületek

24. Az erdőterületek övezeteinek (Eg, Ev, Et) általános előírásai

63. § (1) Az erdőövezetbe tartozó telkek jelenlegi határai csak az ésszerűbb birtokszerkezet kialakítása céljából módosíthatók, a telekhatár módosítás során az érintett erdőterületek összterülete nem csökkenhet. Az erdőterületi telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.

(2) Az övezetben kerítés csak természet- vagy vadvédelmi, továbbá vagyonvédelmi, közbiztonsági céllal létesíthető, az erdészeti hatóság engedélye alapján. Épület a gazdasági célú övezetben építhető, jelen szabályzat előírásainak is megfelelően.

(3) Az erdőterületek művelés alóli kivonása, művelési ág változtatása csak csereerdősítési kötelezettség teljesítésével, az erdészeti szakhatóság engedélye alapján lehetséges.

25. Az erdőterületek övezeteinek (Eg, Ev, Et) részletes előírásai

64. § (1) Az Eg jelű gazdasági erdő övezet övezeti előírásai:

- | | |
|---|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²) | 100.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 0,5 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 0,5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) | 7,5 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m) | 2,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 95 |
| h) A legkisebb beépíthető telek szélessége (m) | 100 |

(2) Az Eg övezet területén a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi és vadászati, stb.) építményein túl – az övezet faállománnyal nem borított részén – az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges üzemi és lakóépületek, természetvédelmi és turisztikai célú építmények helyezhetők el, az övezet területének legfeljebb 0,5%-án.

(3) Az övezetben épület abban az esetben építhető, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.

(4) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás és a hozzá szorosan kapcsolódó tevékenységek lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakó- és egyéb célú épület, ha

a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatbavételi engedéllyel is rendelkezik,

b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.

(5) A területen létesített lakóépületben legfeljebb két lakás alakítható ki.

(6) Az övezetben más rendeltetésű – nem erdő- és vadgazdasági, turisztikai-szolgáltató vagy természetvédelmi célú – épület nem helyezhető el.

65. § (1) Az Eg övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges speciális építmények (pl. magasles) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(2) Az övezetben létesítendő épület csak magastetős kialakítású lehet, 25-45 fok közötti tetőhajlásszöggel.

(3) Az övezet beépíthető telkein valamennyi melléképítmény is elhelyezhető, a gazdasági célú épülettől legfeljebb 50 m távolságban.

(4) Az övezetben levő 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedett.

(5) Az övezet területe legalább 75 %-ban zárt faállománnyal tartandó fenn, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként, ezen belül legfeljebb 5 %-ban vadföldként (takarmánytermesztést szolgáló szántóként) alakítható ki.

66. § (1) Az Ev jelű erdő övezet (védő erdőterületek, véderdősávok) területe általános esetben nem építhető be, kivételes esetben a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi, stb.) építményei elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén, az övezet legfeljebb 0,1%-án.

(2) Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe legalább 85%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.

(3) A tervezett védőzöld területeket, véderdőket erdészeti vagy kertészeti tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, lehetőleg zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani, az áthaladó légvezetékekre és földvezetékekre vonatkozó előírások figyelembe vételével.

67. § (1) Az Et jelű erdő övezet (védett erdőterületek, természeti – ökológiai hálózati területen lévő erdőterületek) területe nem építhető be, kivételes esetben a közérdekből szükséges létesítmények (köztárgyak, közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi, stb.) építményei elhelyezhetők az övezet természetvédelmi szempontból kevésbé érzékeny részén, az övezet legfeljebb 0,01%-án.

(2) Az övezetben folytatott területhasználat során össze kell hangolni az erdőgazdálkodási szempontokat a táj- és természetvédelmi érdekekkel. Új faállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.

68. § Az Ev és Et jelű területeken csak a rendeltetésszerű használatot elősegítő létesítmények, építmények helyezhetők el, az övezet tartós emberi tartózkodásra szolgáló épülettel nem építhető be. A védett és véderdő területek egyéb célra nem használhatók fel.

X. Fejezet

Mezőgazdasági területek

26. A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

69. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteinek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az övezetek telkein lakóépület is elhelyezhető, de csak a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló épülettel, épületrésszel egybeépítve, amennyiben az egyéb lakóházépítésre vonatkozó előírások is teljesülnek.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más művelésből kivett vagy kivehető résszel nem rendelkezik.

(3) Beépítetlen mezőgazdasági terület nem keríthető le. Beépített földrészlet részben vagy egészben lekeríthető, tájbailló módon, természetes (hatású) anyagok használatával.

(4) Külterületi mezőgazdasági területen épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el, a beépítés során legalább 12 m mélységű elő- és hátsókerítést, és legalább 6 méteres oldalkertet kell biztosítani.

(5) Az övezetek területén lapostetős épület nem építhető. A magastető hajlásszöge 25-45 fok közt lehet.

(6) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak hagyományos felületképzés, természetes vagy természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem emelhető ki.

27. A mezőgazdasági területek övezeteinek részletes előírásai

70. § (1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:

- | | |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A legkisebb kialakítható beépíthető telek területe (m ²)..... | 300.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) | 4,5 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... | 2,5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%) | 0,3 |

(2) Az övezetben beépíthető földrészlet átlagos szélessége minimum 100 m.

(3) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(4) Az övezetben a valamennyi melléképítmény elhelyezhető a kirakatszekrény kivételével.

(5) A 30 ha-nál kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de a beépítés további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés) nem megengedett.

(6) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi, az állategészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

71. § (1) Má-1 övezetben amennyiben a beépíthetőséghez szükséges legalább 30 ha mezőgazdasági terület több birtokrészből áll össze, az ezek összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 15.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén összevontan is igénybe vehető.

(2) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktestek legalább 60%-a a település (Sülysáp) közigazgatási területén található, és egy család, vagy családi vállalkozás tulajdonában áll.

(3) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat vagy korlátozást kell bejegyezni.

(4) A birtokközpont telkén, a fenti, összterületre vonatkoztatott beépítési korlát mellett a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

(5) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az általános beépítési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmust szolgáló épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás létesítése engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági (nem lakó- és nem agroturisztikai) célú épület nem helyezhető el.

(6) Az övezetbe tartozó telken lakó- vagy turisztikai épület csak abban az esetben helyezhető el, ha

a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.

72. § (1) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági (tanyás) övezet övezeti előírásai:

a) Beépítési mód Szabadon álló

b) A legkisebb kialakítható beépíthető telek területe (m²) 3000

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 4,5

d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m) 2,5

e) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%) 3

(2) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezetben a valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kirakatszekrény kivételével.

(4) A 3000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, további növelése azonban csak a szintterület legfeljebb 25%-nyi bővítésével, a tetőtér beépítésével megengedett.

(5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi szakhatóság hozzájárulását be kell szerezni.

73. § (1) Az Mr jelű rekreációs mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:

- a) Beépítési módKialakult
- b) A legkisebb kialakítható beépíthető telek területe (m²)..... 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 4,5
- d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,5
- e) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%)..... 3

(2) A 3.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, további növelése az alapterület legfeljebb 25%-nyi bővítésével, a tetőtér beépítésével megengedett.

(3) Az övezetben valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kirakatszekrény, siló és trágyatároló kivételével.

(4) Az rekreációs célú állattartáshoz szükséges gazdasági építmények létesítéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi szakhatóság hozzájárulását be kell szerezni.

74. § (1) Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kisüzemi mezőgazdasági-kertgazdasági övezet, zártkertek) övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek területe (m²)..... 1500
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 4,0
- d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,5
- e) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%)..... 3

(2) Az övezet területén csak a mezőgazdasági hasznosítás építményei, helyezhetők el egy épülettömegben, tájba illő, földszintes, magastetős kivitelben.

(3) A beépítés feltétele továbbá, hogy

- a) a telek átlagszélessége elérje a 16 m-t,
- b) a szabályozási vonal szerinti, közút céljára szükséges terület az önkormányzat részére térítésmentesen átadásra kerüljön.

(4) Az 1500 m²-nél kisebb területeken épület nem helyezhető el. A 1500 m²-nél kisebb területű meglévő telkek már meglévő beépítése fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés) csak az előző bekezdésben megjelölt feltételek fennállása esetén lehetséges. Ettől eltérő esetben a telken legfeljebb annak 10 %-át lefedő fóliasátor vagy felépítmény nélküli pince építhető.

(5) Az övezetben a birtokközpont-képzés és az eszerinti összevonható beépíthetőség szabályai nem alkalmazhatók.

(6) Az övezetben csak háztáji jellegű állattartás folytatható. Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi szakhatóság hozzájárulását be kell szerezni.

75. § (1) Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági zárványterületek) övezetben a hagyományosan kialakult kert- és mezőgazdasági hasznosítás folytatható.

(2) Az övezetbe tartozó földrészletek nem építhetők be és a földrészletek a későbbiekben nem oszthatók meg.

76. § (1) Az Mgy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági övezet (nem védett rét, legelő területek) övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m²) 30.000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 3,5
- d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)..... 2,0
- e) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%) 0,3

(2) Az övezet területén állattartó építmények, védőkerítés és karám építhetők, pince nem létesíthető.

(3) Az övezet meglévő földrészletei összevonhatók, de nem oszthatók meg.

(4) Az övezetben a birtokközpont-képzés és az eszerinti összevonható beépíthetőség szabályai nem alkalmazhatók, de az övezet telkei beszámíthatók a birtoktest területébe.

(5) A természetes és természetyszerű gyep, a vízmedrek 50 m-es sávjába eső rét- és legelőterületek természeti állapotukban tartandók fenn.

77. § (1) Az Mt jelű tájgazdálkodási övezet (ökológiai hálózathoz tartozó gyepterületek és egyéb mezőgazdasági területek) területén a meglévő földrészletek megosztásával 50.000 m²-nél kisebb és 50 m-nél keskenyebb földrészletek nem hozatók létre.

(2) Az övezet területei nem építhetők be, a felszínen és felszín alatt sem, a területen fóliasátor sem telepíthető. Az övezetben legfeljebb 1,6 m magasságú, fa anyagú kerítés, karám létesíthető.

(3) Az övezetben a birtokközpont-képzés és az eszerinti összevonható beépíthetőség szabályai nem alkalmazhatók, de az övezet telkei beszámíthatók a birtoktest területébe.

(4) Az övezet területeinek művelése, fenntartása során betartandók a más jogszabályban meghatározott természeti területekre és az ökológiai hálózathoz tartozó területekre vonatkozó kezelési, fenntartási szabályok.

XI. Fejezet

Vízgazdálkodási területek

78. § (1) A vízgazdálkodási területek V jelű övezetébe a vízfolyások medre, partja és védőterületeik tartoznak. A település igazgatási területén található vízmedrek a következők:

- a) Alsó-Tápió,
- b) Felső-Tápió,
- c) Sápi-patak,
- d) Sűrűpusztai-ág és
- e) a mesterséges tavak (sápi tározók).

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő, továbbá táj-, természet- és környezetvédelmi vagy egyéb közérdekből szükséges (polgári védelmi stb.) létesítmény helyezhetők el.

(3) A Tápiók és a tározók partélétől kifelé 10 m-es védő- és fenntartási sáv biztosítandó. A Sápi-patak és Sűrűpusztai-ág vízügyi fenntartási sávja a vízfolyások partélétől mért 3-3 m.

(4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki. A vízfelületeket kísérő (egyéb területen lévő) galériaerdők, faállományok megtartandók.

(5) A víztározók, tavak partvonalától mért legalább 50 m széles terület erdő- vagy gyepterületként tartandó fenn. A természeti területnek minősülő tavak, tározók legalább 100 m-es környezete természetes, vagy természetszerű állapotban tartandó fenn.

(6) Az övezetben a haltenyésztés és a méhészet kivételével egyéb haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

XII. Fejezet

Különleges beépítésre nem szánt területek

79. § (1) A Kkcs jelű övezetbe tartozó területen a tudományos kutatás, oktatás ismeretterjesztés létesítményei, a terület e rendeltetésnek megfelelő használatát szolgáló építmények helyezhetők el, az alábbi előírásoknak megfelelően:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) A legkisebb kialakítható beépíthető telek területe (m²) 1500
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 6,0
- d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m) 2,5
- e) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%) 2

(3) Az övezetben valamennyi melléképítmény elhelyezhető siló és trágyatároló kivételével.

(4) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények az övezetben nem létesíthetők.

NEGYEDIK RÉSZ

Védett területek

XIII. Fejezet

Művi értékek védelme

28. Általános előírások

80. § (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az SZT-1/M1 jelű szabályozási tervlap jelöli, megnevezésüket az F-5 függelék tartalmazza.

(2) A helyi védelemre javasolt területeket az SZT-1/M1 jelű szabályozási tervlap jelöli, megnevezésüket a M-3 melléklet tartalmazza. A védett területek építési szabályairól külön építési övezet rendelkezik.

(3) A településkép védelemre javasolt területeket és telkeket az SZT-1/M1 jelű szabályozási tervlap jelöli, megnevezésüket az M-4 melléklet tartalmazza.

(4) A településkép védelemre javasolt területek látványpontjait az SZT-1/M1 jelű szabályozási tervlap jelöli és megnevezésüket a M-5 melléklet tartalmazza.

(5) A helyi egyedi védelemre javasolt objektumokat az SZT-1/M1 jelű szabályozási tervlap jelöli, megnevezésüket az F-7 függelék tartalmazza. A helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok mindenkor hatályos listáját és a védett

ingatlanokra vonatkozó támogatási rendszer szabályait külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

29. A településkép-védelmi terület

81. § (1) A területen fokozottan kell védeni a természeti és épített környezet kialakult együttesét, annak jellegzetes látványát.

(2) A település történeti sziluettjének – a templomtornyokkal, a jellemző tömegű épületekkel ezek tetőzetével meghatározott – látképét a jellemző kilátóhelyekről, rálátási pontokról meg kell őrizni.

(3) A település látványának védelme érdekében új épületek építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az adott terület egység hagyományos építészeti karakterének megőrzése érdekében a településképi illeszkedést figyelembe kell venni.

(4) Az újonnan épülő jelentős tömegű intézményi és egyéb, nem lakóépületek építése esetén az illeszkedést látványtervvel kell igazolni.

(5) Megőrzendő az utcák, közök történelmileg kialakult rendszere.

(6) A patakmenti területeken a meglévő értékes fás növényzet védelme biztosítandó.

30. Helyi területi védelem

82. § (1) A védett területen a jellegzetes történeti településkép és utcakép megőrzése érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén illeszkedni kell a terület hagyományos beépítési és építészeti karakteréhez.

(2) Az illeszkedés biztosítása érdekében a védett területen történő változtatás során figyelembe kell venni a történeti telekosztást, beépítési módot és különösen az alábbi építészeti elemek hagyományos kialakítási rendjét:

- a) a párkány magassága, kiülése, folyamatossága,
- b) a tetőforma, a tető hajlásszöge,
- c) a tetőfelépítmények jellege, aránya,
- d) a homlokzat plasztikája, architektúrája,
- e) a tömegképzés jellege,
- f) a nyílások arányrendszere, a teljes homlokzatfelülethez viszonyított aránya,
- g) az anyaghasználat (homlokzatképzés, héjazat, kerítés, nyílászárók),
- h) az utcai kerítések megoldása.

Az (1) bekezdésben foglalt értékvédelmi szempontok érvényesülése érdekében a védett területet érintő bármilyen változtatás esetén – a területre érvényes övezeti szabályozás mellett – a (2) bekezdésben foglalt szempontrendszer is alkalmazni kell.

31. Helyi egyedi védelem

83. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló építményeken az alábbi előírásokat kell alkalmazni:

a) Védett építményt elbontani nem lehet, még részlegesen, épületszerkezeteit illetően sem, kivéve, ha az eredeti építészeti karaktert torzító utólagos hozzáépítés elbontásáról van szó.

b) Védett épület – akár részleges – felújítása esetén az épület eredeti állapotáról a helyreállítás gyakorlati kivitelezéséhez szükséges mélységű felmérési tervet kell készíteni, és az eredeti állapotot fotókon is dokumentálni kell.

c) Új épületszárny létesítése esetén azt a meglévő épülettel összhangban kell kialakítani.

d) Védett építményen közművezeték, klímaberendezés, hirdetőtábla, szerelt fémlemez kémény és hírközlési egység a homlokzat látható részén nem helyezhető el.

(2) A helyi értékvédelem alatt álló épületek kialakult állapotú telkein új építmény elhelyezésekor, vagy a meglévő – nem védett – épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén a védett épülethez illeszkedni kell. Az új épület, épületrész kialakítását alá kell rendelni a védett épület látványának.

32. Régészeti lelőhelyek védelme

84. § (1) A település közigazgatási területén lévő az F-6 számú függelékben felsorolt régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT-1/M és SZT-2/M jelű szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a kulturális örökség védelméről szóló törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek előírásai kötelezően betartandók.

(3) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) és telekalakítás engedélyezési eljárása során az örökségvédelmi szakhatóság állásfoglalását be kell szerezni.

(4) A település régészeti érintettségű területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban, valamint ha a régészeti lelőhelyen kívül eső területen végzett földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló törvényben foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell az illetékes múzeumot.

(5) A régészeti érdekű területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető.

(6) A régészeti örökséget érintő kérdésekben elsődlegesen a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók, azonban régészeti lelőhelyeken, a nagy felületeket érintő beruházások előtt, valamint a nagyberuházások során az örökségvédelmi hatóság hatástanulmány készítését írhatja elő.

XIV. Fejezet

Természeti értékek védelme

85. § (1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

(2) Védett természeti területen, „ex lege” védett területeken és ezek védőzónájában, az országos ökológiai és a Natura 2000 hálózathoz tartozó területeken bármilyen területhasználati változást, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések, vízilétesítmények elhelyezését más jogszabályok határozzák meg.

(3) Helyi védettségű természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, valamint a védettségről intézkedő rendeletben és a kezelési tervben foglaltaknak megfelelően végezhető.

(4) Az „ex lege” (azaz a természetvédelmi törvény előírásai alapján) védett területnek minősülő földvárakra, forrásokra és lápos – területekre a természetvédelmi törvény hatálya alapján az országos szintű védettség szabályai vonatkoznak.

(5) A természeti területeken a védelem érdekeit és az értékek megőrzését, mentését és bemutatását szolgáló tevékenységek folytathatók, melyek során alapul kell venni a természetvédelmi törvény, valamint a mindenkorai táj- és természetvédelmi jogszabályok előírásait.

(6) A természeti területeket ért tájkárosítások /felszínmegbontás, gyepfeltörés, beépítés, hulladéklerakás, stb./ megszüntetendő és a területek tájrekonstrukciós terv alapján rendezendő. A tájromboló hatások, szennyezések megszüntetendő, helyreállításukról, takarásukról gondoskodni kell.

XV. Fejezet

Környezetvédelem

33. A környezet védelmének általános előírásai

86. § (1) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának – külön jogszabályban meghatározott esetben környezeti hatásvizsgálat - elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

(2) A tervezett belterületi határ 1000-m-es környezetében települési környezetet zavaró, potenciálisan szennyező tevékenység nem engedélyezhető és nem folytatható, ezek építményei nem helyezhetők el.

(3) A védőterületekre, védőtávolságokra és biztonsági övezetekre vonatkozó előírásoknak a terület-felhasználási változtatások és az egyes létesítmények, beépítések meghatározásánál és kivitelezésénél is érvényt kell szerezni.

34. Föld-védelem

87. § (1) Földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése esetén

a) a kitermelt humuszt és az altalajt – újrahasznosításig – egymástól elkülönített területen kell tárolni,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) Területfeltöltések esetén a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja.

(3) Bontási és mélyépítési munkálatok során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét.

(4) A mezőgazdasági területek erózió és defláció elleni védelmét a megfelelő agrotechnikai eljárások alkalmazásán túl a meglévő szélvédő és egyéb erdősávok, védőfásítások fenntartásával, ezek hiányzó szakaszainak pótlásával, valamint az állandó zöldfelületi fedettségű felületek növelésével is biztosítani kell.

(5) Az erózió elleni védelem érdekében a talajpusztulásnak kitett, 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1 hektárnál nagyobb szántóterületeken a terület minimum 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani.

(6) Az erózióknak kitett legelőterületeken talajkímélő legeltetést kell folytatni. A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

35. Vízkészletek minőségvédelme

88. § (1) A településen szennyeződés-érzékenységi és felszín alatti vízminőség-védelmi besorolásának megfelelő, külön jogszabályban meghatározott előírásokat kell alkalmazni.

(2) Külterületen a természetes vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új épület elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.

(3) A kisvízfolyások, árkok, csatornák védőterületei gyeppel vagy erdőterületként alakítandó ki és tartandó fenn. A kisvízfolyások, árkok, csatornák hiányzó kísérőfásítását legalább az uralkodó szélirány felőli parton pótolni szükséges.

(4) Természetes és természet szerű vízfelületek, vízmedrek kezelése és fenntartása a természetvédelmi szabályoknak megfelelően végzendő. A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

36. Levegőtisztaság-védelem

89. § (1) A település levegőtisztaság-védelmi besorolásának megfelelő, külön jogszabályban meghatározott előírásokat kell alkalmazni.

(2) A légszennyezést okozó helyhez kötött létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat, határértéket túllépő légszennyező tevékenység nem tartható fenn és nem telepíthető. Légszennyezést okozó, működő és új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

37. Zaj és rezgés elleni védelem

90. § Zajt vagy rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad telepíteni és üzemeltetni, hogy az a területre és a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (immissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

38. Élővilág, élőhelyek védelme

91. § (1) Az erdőterületek művelés alóli kivonása művelési ág változása csak a csereerdősítés egyidejű és közigazgatási területen belüli biztosítása esetén folytatható le.

(2) Ökológiai hálózathoz és Natura 2000 hálózathoz tartozó területeken, valamint egyéb természeti területnek minősülő erdő-, gyeperdő-, nádas, területnek művelés alóli kivonása és művelési ág változása, továbbá természeti területnek minősülő művelés alól kivett területek (vízmeder, mocsár stb.) művelési ág változása csak környezeti hatásvizsgálat alapján engedélyezhető.

(3) A védett területekre vonatkozó kezelési és fenntartási tervek előírásainak maradéktalanul érvényt kell szerezni. A védett területeken és természeti területeken és védőövezetükben bármilyen terület-felhasználási beavatkozás csak a természet védelméért felelős szerv engedélyével végezhető.

(4) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(5) Védőzöldsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani.

39. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás, települési környezetvédelem

92. § (1) A település valamennyi ingatlanán gondoskodni kell a hulladékok gyűjtéséről, elszállításáról, az önkormányzati rendeletben előírt módon.

(2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról és ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos. Veszélyes hulladék kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

(3) Állati hullák (tetemek) elhelyezése átmenetileg csak az erre a célra kijelölt dögkamrában történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező szakszerv végezheti.

(4) A környezet hulladékkal való szennyezésének elkerülése érdekében maradéktalanul betartandók közművesítésre vonatkozó külön jogszabályokban foglalt előírások.

(5) Az új szennyvíztisztító-mű olyan technológiával építhető, amely megfelel a biztosítható 100 m-es védőtávolság által megszabott környezetvédelmi követelményeknek.

ÖTÖDIK RÉSZ**Záró rendelkezések**

93. § (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó SZT 2010. október 1-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Sülysáp Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (IV. 25.) sz önkormányzati rendelet hatályát veszti.

(3) Ez a rendelet az Unió polgárainak és családtagjaiknak a tagállamok területén történő szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogáról, valamint az 1612/68/EGK rendelet módosításáról, továbbá a 64/221/EGK, a 68/360/EGK, a 72/194/EGK, a 73/148/EGK, a 75/34/EGK, a 75/35/EGK, a 90/364/EGK, a 90/365/EGK és a 93/96/EGK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2004. április 29-i 2004/38/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 24. cikkének, az Európai Parlament és a Tanács a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelv (2006. december 12.) 9. és 16. cikkének való megfelelést szolgálja.

Sülysáp, 2010. szeptember 16.


Horinka László
polgármester




Tóth Krisztina
jegyző

Kihirdetési záradék

E rendelet 2010. szeptember hó 23. napján kihirdetésre került.

Sülysáp, 2010. szeptember 23.


Tóth Krisztina
jegyző

MELLÉKLETEK A .../2010. (....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**M-1 MELLÉKLET**

SZT-1 Belterületi szabályozási tervlap
(M=1:4 000)

M-2 MELLÉKLET

SZT-2 Külterületi szabályozási tervlap
(M=1:10 000)

M-3 MELLÉKLET

A helyi területi védelemre javasolt területek listája

Sz.	Funkció	Cím	hrsz.
1.	Helyi védelemre javasolt terület	Forrói út	hrsz.: 755/1-828
2.	Helyi védelemre javasolt terület	Templom utca	hrsz.: 896-910
3.	Helyi védelemre javasolt terület	Kápolna utca	hrsz.: 4270-4280, 4283-4381
4.	Helyi védelemre javasolt terület	Szőlő utca	hrsz.: 4127, 4130-4148, 4057-4067, 4172-4195

M-4 MELLÉKLET

A településkép védelemre javasolt területek listája

Sz.	Funkció	Cím
1.	Településkép-védelmre javasolt terület	Sápi templom és környezete településkép-védelmi terület
2.	Településkép-védelmre javasolt terület	Sülyi templom és környezete, a Kápolna úti és Lövölde úti településkép-védelmi terület

M-5 MELLÉKLET

A kijelölt látványpontok listája

Sz.	Funkció	Cím	Látványpont/hrsz.
1.	Településkép-védelmre javasolt terület	Sápi templom és környezete	3 db: hrsz.: 943, 0204/1, Gáspár I utca- Kossuth út találkozása
2.	Településkép-védelmre javasolt terület	Sülyi templom és környezete	3 db: hrsz.: 4265, 4259, Pesti út- Szőlő utca találkozása

FÜGGELÉKEK A .../2010. (....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**F-1 FÜGGELÉK**

A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek

Rendelet száma	Rendelet címe
6/2008. (III.17.)	Az állattartás szabályairól
8/2009. (X.15.)	A köztisztaságról
	Az Infrastruktúra Fejlesztési Alapról
7/2010. (IV.1.)	A közterületek használatáról

F-2 FÜGGELÉK

Tilalmakkal érintett ingatlanok

Helyrajzi szám	Fekvés	Tilalom jellege	Biztosítandó cél
3680/2	Béke u. 158.	építési tilalom	tömbfeltárás biztosítása
3666, 3667	Béke u.	építési tilalom	tömbfeltárás biztosítása

F-3 FÜGGELÉK

Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok

Helyrajzi szám	Fekvés	Biztosítandó cél
1582/1	Vasút u. 90.	óvoda bővítés
3838	Malom u. 22.	iskolaudvar
3837	Malom u. 22. mögött fekvő terület	iskolaudvar
3240	szőlősnymaralói sportpálya	sportpálya kiegészítés, bővítés
3241	szőlősnymaralói sportpálya	sportpálya kiegészítés, bővítés
3967/2	Kisköz – Tápió találkozási	a Patak sétány folytatása
3666, 3667	Béke u. 11.	a tömbfeltárásához út kivezetése
3938	Kiskókai út – Tápió találkozási	tömbfeltárás, útszélesítés
3234	Magdolna út	a kastélykert belső megközelítéséhez
033/33	a Nagy Paskum középső része	intézményterület és közpark kialakítása céljára
0468/5	a Kenderföldről délre fekvő terület a két patak-ág találkozásában	intézményterület kialakítása céljára (pl. uszoda)
271		
275	Kossuth Lajos u. 132.	út kialakítása a tervezett lakóterület megközelíthetősége céljából
673-675	Dózsa György út	sportpálya bővítése
937	Dózsa György út	Intézmény bővítés (óvoda)

F-4 FÜGGELÉK

Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok

Helyrajzi szám	Fekvés	Lejegyzés célja	Lejegyzendő terület nagysága
1586/1 1586/2 1586/3	Határ út keleti felhajtó	közút szabályozási szélességének bővítése	összesen kb. 750 m ²
1587	Határ út keleti felhajtó		teljes terület

F-5 FÜGGELÉK

A műemlékek és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok listája

Törzsszám	Megnevezés	hrsz.	Cím
M III 9386	Nepomuki Szent János szobor	1081	Dózsa György utca 3/a
M III 7246	Nepomuki Szent János szobor (barokk, XVIII. sz. második fele)	705/1, 705/2, 850	Dózsa György utca 149.
M II 7245	általános iskola, volt Sőtér-kastély (késő barokk, 1770 körül)	936	Dózsa György utca 109.
M II 7244	volt Grassalkovich-vadászlak (kastély) (barokk, 1770 körül)	705/1, 706	Dózsa György utca 150.
M III 7242	Kálvária-kápolna (Sőtér kriptá a temetőben) (barokk, 1776.)	943	Templom utca
M III 7241	római katolikus templom (barokk, 1759.)	944	Templom utca 7.
M III 7243	Szentháromság-szobor (barokk, XVIII. sz. második fele)	943	Templom utca 20.
M III 7249	római katolikus templom (gótikus, XV. század)	4266	Kápolna utca
M III 7250	volt plébániaház (barokk, XVIII. század)	4264	Kápolna utca 4.
MK 6848	a volt Grassalkovich-vadászlak műemléki környezete		Dózsa György utca
MK 6849	a volt Sőtér-kastély műemléki környezete		Dózsa György utca
MK 6841	a tápiósülyi rk. templom műemléki környezete		Kápolna utca – Fő utca

Műemlék	Műemléki környezet (helyrajzi számok)
<ul style="list-style-type: none"> – Nepomuki Szent János szobor (hrsz.: 705/1, 705/2, 850) – volt Grassalkovich-vadászlak (kastély) (hrsz.: 705/1, 706) amely magába foglalja a vadászlak műemléki környezetét (MK 6848) 	724, 709-711, 872-878, 887-889, 700-706, 697/1-3, 699/2
<ul style="list-style-type: none"> – Általános iskola, volt Sötér-kastély (hrsz.: 936) – Kálvária-kápolna és Szentháromság-szobor (hrsz.: 943) – Római katolikus templom (hrsz.: 944), amely magába foglalja a volt Sötér-kastély műemléki környezetét (MK 6848) 	933-942, 020/4-7, 980, 943- 947, 670-674, 478-479, 491-492
<ul style="list-style-type: none"> – Római katolikus templom (hrsz.: 4266) – Raktár, volt plébániaház (hrsz.: 4264) és a tápiósülyi r.k. templom műemléki környezete (MK 6841) 	4256, 4257/1-2, 4260, 4262-4267, 4282, 3939-3942, 3944-3945, 3947-3949

F-6 FÜGGELÉK

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája

A KÖH által nyilvántartott, azonosított régészeti lelőhelyek listája:

Sz.	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Sülysáp–Leányvár	04726/258
2.	Sülysáp–Középkori templom	4266,4265,4267,4282,4264,4260,4257/1,2,4251,4252,4253,4254,4255,4256,4258,4261,4263,4048/1,3937,3939,3940,3941/1,3942,3944,3945,3947,3948
3.	Sülysáp– Szent Imre u. 59.	1511/1-2,1512,1513,1514,1516/1-2,1488,1447-1450,1418/1-2,1419,1420,1434
4.	Mende – 12. lelőhely	0269

A PMMI által nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyek listája:

Sz.	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
5.	Sülysáp – 3. lelőhely	0476/3,11,12,227-232,258,262
6.	Sülysáp – 18. lelőhely	0476/255,256
7.	Sülysáp – 16. lelőhely	114/21, 0468/2,6-15
8.	Sülysáp – 5. lelőhely	0467, 164/5-9,11-13; 166
9.	Sülysáp – 15. lelőhely	0226/2-5
10.	Sülysáp–Tápiósáp, 3. lelőhely	0228/11-17
11.	Sülysáp – 4. lelőhely	0231
12.	Sülysáp – 10/7. lelőhely	0231
13.	Sülysáp – 5. lelőhely	0236/21, 0254/5
14.	Sülysáp – 10/6. lelőhely	0254/5
15.	Sülysáp – 17. lelőhely	0288/2,3, 0290/1
16.	Sülysáp – 10/8. lelőhely	0290/1
17.	Sülysáp – 10/5. lelőhely	0254/5

18.	Sülysáp – 10/4. lelőhely	0257/2
19.	Sülysáp – 10/3. lelőhely	0257/4, 0256
20.	Sülysáp – 13. lelőhely	0306, 0269, 0270/1, 0271/1
21.	Sülysáp – 2. lelőhely	943, 944,
22.	Sülysáp – 7. lelőhely	0194/1-3, 0195, 0189/9-10
23.	Sülysáp–Jakabszállás	4266
24.	Sülysáp – 8/a lelőhely	0260/13
25.	Sülysáp – 8. lelőhely	0260/13

F-7 FÜGGELÉK

Helyi egyedi védelemre javasolt objektumok listája

Sz.	Funkció	Cím	hrs.
1.	Művelődési ház	Szilvafasor	103
2.	Vasutállomás	Vasút u	114
3.	lakóház	Vasút u. 52	1468
4.	Pünkösdi imaház	Vasút u. 64	1482
5.	Gyógyszertár, lakóház	Szent István tér	3850
6.	lakóház	Malom u. 2	3849
7.	lakóház	Malom u. 4	3848
8.	lakóház	Malom u. 6	3847
9.	lakóház	Vasút u. 12	1340
10.	Öregek Napközi Otthona	Vasút u. 24/A	1399/2
11.	Lakóház	Lövölde u 26	4331
12.	Lakóház	Lövölde u. 1.	4358
13.	Lakóház (Letső villa)	Pesti út 17.	4332
14.	Lakóház	Fő u. 63	4236
15.	Lakóház	Szőlő u. 69	4178
16.	Lakóház	Szőlő u. 71	4177/2
17.	Helytörténeti múzeum, óvoda,	Dózsa Gy. Utca 105	939
18.	Hevesy kastély kapu	Dózsa Gy. Utca 110	670
19.	Általános iskola	Dózsa Gy. Utca 110	670
20.	Lakóház	Fő út 41	(hrs.:4246)
21.	Lakóház	Fő út 52	(hrs.:1131)
22.	Lakóház	Fő út 54	(hrs.:3934/1)
23.	Lakóház	Fő út 84	(hrs.:3917)
24.	Lakóház	Fő út 100	(hrs.:3909)
25.	Lakóház	Kápolna u 19-20	(hrs.: 4289, 4290)
26.	Lakóház	Kápolna u 12.	(hrs.: 4293)
27.	Lakóház	Kápolna u 5.	(hrs.: 4277)
28.	Lakóház	Szent Imre u.5.	(hrs.: 1557)
29.	Lakóház	Szent Imre u.53.	(hrs.:1516/2)
30.	Lakóház	Szent Imre u.75	(hrs.:1581)
31.	Lakóház	Szőlő 34 u.	4141/1
32.	Lakóház	Szőlő u.43.	(hrs.:4191)
33.	Lakóház	Szőlő 39 –..	(hrs.: 4193)

34.	Lakóház - épületrészlet	Szőlő 37..	(hrsz.: 4194)
35.	Lakóház - épületrészlet	Szőlő 35.	(hrsz.: 4195/1)
36.	Lakóház	Szőlő u. 46.	(hrsz.: 4134)
37.	Lakóház	Szőlő u. 75.	(hrsz.: 4174)
38.	Lakóház - épületrészlet	Szőlő u. 79.	(hrsz.: 4172)
39.	Lakóház - épületrészlet	Szőlő u. 54	(hrsz.: 4130)
40.	Lakóház	Iskola u 7.	(hrsz.: 3237)
41.	Lakóház - épületrészlet	Dózsa Gy. u.25	(hrsz.: 1017)
42.	Lakóház	Dózsa Gy. Utca u 128	(hrsz.: 687)
43.	Lakóház - épületrészlet	Templom u. 15	(hrsz.: 905)
44.	Lakóház	Forrói u. 46	(hrsz.: 766)
45.	Lakóház - utcakép	Forrói u 41-47.	(hrsz.: 814-811)
46.	Lakóház	Kossuth 169.	(hrsz.:454/1)
47.	Lakóház	Kossuth u.178	(hrsz.:299/1)
48.	Lakóház	Kossuth u. 57.	(hrsz.: 552/1)
49.	Lakóház	Vasút. u.18.	(hrsz.:1394)
50.	Lakóház	Vasút. u.76.	(hrsz.:1566/1)
51.	Lakóház	Vasút. u.80.	(hrsz.:1571/1)
52.	Lakóház	Pesti u.10	(hrsz.:4319)
53.	Lakóház	Pesti u.15	(hrsz.:4329)

F-8 FÜGGELÉK

Országos jelentőségű védett természeti területek

Sülysápon az országos ökológiai hálózathoz (OÖH) területek jelenleg az Országos Területrendezési Terv (OTRT) alapján határozhatók le. Az érintett földrésztelket a Szabályozási Tervmelléklet ábrázolja.

A Natura2000 hálózathoz tartozó sülysápi területek jegyzéke:

Sülysáp: 083/28, 085/21, 085/22, 085/23, 085/25, 089/12b, 089/12c, 089/13b, 089/13c, 089/17f, 089/17g, 089/19d, 089/19f, 089/24c, 089/24d, 089/25b, 089/25c, 089/28b, 089/28c, 089/29c, 089/29d, 089/34c, 089/34d, 089/36b, 089/37b, 089/37c, 089/40f, 089/40g, 089/44b, 089/44c, 089/48b, 089/48c, 089/62b, 089/62c, 092, 095, 0163, 0167/1, 0168/16, 0168/17 hrsz.