

**Süttö Község Önkormányzati Képviselő-testületének
12/2011. (VI.23.) számú rendelete
Süttö Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Süttö Község Önkormányzati Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja :

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A jelen rendelet hatálya Süttö Község igazgatási területére terjed ki. A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. A rendelet alkalmazása

2. § (1) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező (T-2, T-3, T-4 és T-5 jelű) szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló hatályos jogszabályban¹ meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (3) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és/vagy építési övezete a szabályozási terveknek megfelelően megváltozik, telekalakítás és építés csak a megváltozott előírások szerint történhet.

3. Szabályozási elemek

3. § (1) A szabályozási tervlapokon az alábbi szabályozási elemek szerepelnek:
 - a) Kötelező szabályozási elemek:
 - aa) tervezett belterületi határ,
 - ab) beépítésre szánt/nem szánt terület határa,
 - ac) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - ad) építési övezet, övezet határa, építési övezeti és övezeti jelek,
 - ae) műemlék telke, műemléki környezet határa,
 - af) védett helyi művi érték, országos jelentőségű védett természeti emlék,
 - ag) beültetési kötelezettségű terület határa.

¹ 37/2007.(XII. 13.) sz. ÖTM rendelet

b) Irányadó szabályozási elemek:

- ba) javasolt építési vonal,
- bb) javasolt telekhatár,
- bc) gyalogút, kerékpárút,
- bd) vegyes használatú út, úttengely,
- be) jelentősebb parkoló.

c) Tájékoztató elemek:

- ca) országhatár, igazgatási terület határa, jelenlegi belterületi határ,
- cb) tájvédelmi körzet határa,
- cc) Natura 2000 területek határa,
- cd) ökológiai folyosó határa,
- ce) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
- cf) védőtávolságok határa.

(2) A szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. A kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.

4. A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

4. § (1) A település közigazgatási területe *beépítésre szánt* és *beépítésre nem szánt* területből áll.

(2) A beépítésre szánt területek *általában* a település belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig *általában* a település külterületéhez tartoznak.

(3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) kisvárosias lakóterület,
- b) kertvárosias lakóterület
- c) falusias lakóterület
- d) településközpont vegyes terület (a korábban ide sorolt területek),
- e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- f) ipari gazdasági terület - egyéb ipari terület,
- g) különleges területek.

(4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület,
- f) különleges beépítésre nem szánt terület.

5. A belterületi határ módosítása

5. § (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó hatályos jogszabályokban foglaltak figyelembe vételével. A tervezett *beépítésre szánt területek belterületbe vonása* építési hatósági szempontból nem feltétlenül szükséges; ezen területek belterületbe vonására igény szerint, illetve az illetékes hatóságok/szakhatóságok által előírtak alapján kerülhet sor.

- (2) A belterületbe kerülő (illetve *beépítésre szánt*) területek rendeltetését, építési övezeti, besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

6. A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

6. § (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. Süttő lakóterületei a
- kisvárosias lakóterület (Lk-1),
 - kertvárosias lakóterület (Lke-1 – Lke-3), valamint a
 - falusias lakóterület (Lf-1 – Lf-6)
- építési övezetbe sorolandók.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein a legfeljebb 2 lakásos lakóépületen kívül a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők „főépületként”, az építési övezeti előírások betartásával. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben (egy „főépületben”) kell elhelyezni.
- (3) A gyermekintézmények telekhatárától számított 50,0 m-en belül használat tartás céljára szolgáló épület, építmény elhelyezése tilos.
- (4) 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető, ha a vonatkozó hatályos jogszabály² előírásai betarthatók
- (5) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett (irányadó) építési vonalak figyelembe vételével, illetve annak hiányában a vonatkozó, hatályos jogszabály³ szerint kell meghatározni.
- (6) „Melléképület” a „főépület” takarásában, a hátsókertben helyezhető el (azon építési övezetekben, ahol elhelyezése engedélyezett), 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával.

Kazánházat a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. „Melléképületet” az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy *a hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Gazdasági tevékenységet szolgáló épületek „melléképületként” elhelyezhetők, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépületé. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” igazodóan, *hagyományos szerkezettel* és kialakítással építhetők.

² OTÉK 36-37. §

³ OTÉK 35-36. §

- (7) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- (8) A lakóövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- A lakóövezetekben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottságát az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
 - A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (9) Az építési övezetekben csak olyan területhasználat, illetve olyan tevékenységekhez szükséges építmények építése engedélyezhető, amelyek esetében a 45-49. §-ban foglalt környezeti feltételek teljesülnek.

7. Kisvárosias lakóterület építési övezete (Lk-1)

7. § (1) A kisvárosias lakóterület (Alsó dűlőben tervezett lakóterület T-2 jelű tervlap szerinti része) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek (láncház, átriumház) elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhetők még a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, valamint kivételesen szálláshely szolgáltató épület és igazgatási épület. A kivételesen elhelyezhető épületek csak az építési övezetre általánosan jellemző kapacitással, beépítéssel és környezeti feltételekkel létesíthetők.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek előírásai:

építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szinterület-sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	megeng. legnagyobb építm.mag. (m)	max. lakás-szám
Lk-1	400	14	35	1,5	30	Z	6,0	2

Z: zárt sorú beépítési mód

- (3) Az építési övezetben „melléképület” nem létesíthető. Magastető kialakítása kötelező (30-45° közötti tető-hajlásszöggel). Az előkert mérete 0-3 m, a hátsókert mérete legalább 6,0 m. Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. melléklete szerinti f, g, h, i, és j jelű építmények nem helyezhetők el.
- (4) Terepszint alatti építmények (tároló, szint alatti parkoló) elhelyezése a maximális beépíthetőség + 10 % mértékéig engedélyezhető.

8. Kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke-1 – Lke-3)

8. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 7,5 m-es („K” jelölés esetén a kialakult beépítési módhoz igazodó, a szomszédos két épület építménymagasságának átlagában meghatározott) épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb 2 lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben elhelyezhetők még a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, valamint kivételesen szálláshely szolgáltató épület és igazgatási épület. A kivételesen elhelyezhető épületek csak az építési övezetre általánosan jellemző kapacitással, beépítéssel és környezeti feltételekkel létesíthetők.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek előírásai:

építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület-sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	megeng. legnagyobb építm.mag. (m)	max. lakás-szám
Lke-1	700	14	30	0,5	50	O	4,5	2
Lke-2	550	14	30	0,5	50	K	K	2
Lke-3	700	18	25	0,5	50	SZ	6,0	2

SZ: szabadon álló beépítési mód, O: oldalhatáron álló beépítési mód

K: kialakult állapothoz igazodó beépítési mód (az illeszkedés elve alkalmazásával állapítandó meg)

- (3) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telekmegosztás esetén a legkisebb kialakítható telekterületnél, illetve telekszélességnél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. Az Lke-3 jelű építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. melléklete szerinti f, g, h, i, és j jelű építmények nem helyezhetők el.
- (4) Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetekben az előkert méretét a 6.§ (3) bekezdése szerint kell megállapítani. Az Lke-3 jelű építési övezetben az előkert mérete 3 m. Az épületeket 35-45° közötti tető-hajlásszögű, jellemzően utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani. Meglévő épület átépítése esetén az ettől eltérő jelenlegi tetőidom jellege indokolt esetben megtartható.
- (5) Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetekben *ikerház*as beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) *szabadonálló* beépítés is engedélyezhető, a vonatkozó hatályos jogszabályban⁴ meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (6) Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetekben a beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- (7) Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetekben az engedélyezhető maximális beépíthetőség 1500 m²-es teleknagysáig 30 %, 1500 m² feletti teleknagyságnál 450 m² + az 1500 m² feletti telekterület 15 %-a, de **maximum 500 m²**.
- (8) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények (tároló, szint alatti parkoló) elhelyezése a maximális beépíthetőség + 20 % mértékéig engedélyezhető.

9. Falusias lakóterület építési övezete (Lf-1 – Lf-6)

9. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es („K” jelölés esetén a kialakult beépítési módhoz igazodó, a szomszédos két épület építménymagasságának átlagában meghatározott) épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb 2 lakásos lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lakóépületen kívül elhelyezhetők még: mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

⁴ OTÉK 35-36. §

(2) A falusias lakóterület építési övezeteinek előírásai:

építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület-sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	megeng. legnagyobb építm.mag. (m)	max. lakás-szám
Lf-1	550	14	40*	0,5	50	O	4,5	2
Lf-2	550	14	30	0,5	50	O	4,5	2**
Lf-3	K	K	K-30	0,5	50	K	4,5	2**
Lf-4	K	K	K-30	0,5	50	K	3,5	2**
Lf-5	800	18	30	0,5	50	SZ	4,5	2
Lf-6***	3000	30	10	0,2	70	SZ	4,5	2

SZ: szabadon álló beépítési mód

O: oldalhatáron álló beépítési mód

K: kialakult állapothoz igazodó beépítési mód (az illeszkedés elve alkalmazásával állapítandó meg)

* Állami Főépítész 09-238-2/2011.(05.26.) sz. hozzájáruló nyilatkozata alapján (OTÉK előírásaitól megengedőbb helyi rendelkezés)

** 550 m² alatti teleknagyság esetén 1 lakás

*** Bicolpusztán tervezett lakóterület szabályozási terve szerint

- (3) A falusias lakóterület építési övezeteiben telekmegosztás esetén a legkisebb kialakítható telekterületnél, illetve telekszélességnél kisebb méretű építési telkek kialakítása nem engedélyezhető. 550 m²-nél kisebb építési telken a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. melléklete szerinti g, h és i jelű építmények nem helyezhetők el.
- (4) Az Lf-1 - Lf-5 jelű építési övezetekben az előkert méretét a 6.§ (3) bekezdése szerint kell megállapítani. Az Lf-6 jelű építési övezetben az elő- és oldalkert minimális mérete egységesen 10 m. Az épületeket 35-45° közötti tető-hajlásszögű, az Lf-1 - Lf-5 jelű építési övezetekben jellemzően utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani. Meglévő épület átépítése esetén az ettől eltérő jelenlegi tetőidom jellege indokolt esetben megtartható.
- (5) Az Lf-1 - Lf-4 jelű építési övezetekben *ikerházas* beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) *szabadonálló* beépítés is engedélyezhető, a vonatkozó hatályos jogszabályban⁵ meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (6) Az Lf-1 jelű építési övezetben az engedélyezhető maximális beépíthetőség 40 %. Az Lf-2 és Lf-5 jelű építési övezetekben az engedélyezhető maximális beépíthetőség 1500 m²-es teleknagysáig 30 %, 1500 m² feletti teleknagyságnál 450 m² + az 1500 m² feletti telekterület 15 %-a, de **maximum 500 m²**. Az Lf-3 és Lf-4 jelű építési övezetekben az engedélyezhető maximális beépíthetőség 300-550 m²-es teleknagyság esetében 30 %, illetve a kialakult állapot szerinti érték, 550-800 m² közötti telek-nagyságnál 165 m² + az 550 m² feletti telekterület 20 %-a, 800 m² feletti telek-nagyságnál 215 m² + a 800 m² feletti telekterület 10 %-a, de **maximum 500 m²**.
- (7) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények (tároló, szint alatti parkoló) elhelyezése a maximális beépíthetőség + 20 % mértékéig engedélyezhető.

⁵ OTÉK 35-36. §

- (8) Az Lf-6 jelű építési övezetre (Bikolpusztán tervezett lakóterületre) vonatkozó speciális előírások:
- 10 m²-t meghaladó alapterületű állattartó épület építése csak az állategészségügyi szakhatóság bevonásával engedélyezhető.
 - Az engedélyezhető maximális beépíthetőségen (10 %) belül állattartó- vagy műhely-épület maximum 3 % mértékig építhető.
 - A beépítés látvány-érzékenysége miatt a területen az alábbi szabályokat kell alkalmazni:
 - térfal maximum 1 m magas lehet;
 - egy homlokzati sík területe maximum 50 m² lehet;
 - egy-egy építményszakaszának legnagyobb magassága (a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m esetén) max. 5,5 m lehet;
 - a tetőgerinc magassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság + 5,0 m-t;
 - a tetőterasz nagysága legfeljebb a beépített alapterület 20 %-a lehet;
 - földszintes vagy földszint + tetőtérbeépítéses épület építhető, emeletes épület vagy épületrész nem.

10. Településközpont vegyes terület (Vt-1, Vt-2)

10. § (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen a vonatkozó hatályos jogszabály⁶ figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény.
- (2) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai (a szabályozási tervlapok szerint):

építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület -sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	megeng. legnagyobb építm.mag. (m)
Vt-1	300 (I) 550 (L)	10 (I) 14 (L)	60	1,8	25	K	7,5
Vt-2	300 (I) 550 (L)	10 (I) 14 (L)	60	1,8	25	K	6,0

K: kialakult állapothoz igazodó beépítési mód (az illeszkedés elve alkalmazásával állapítandó meg)

I: kizárólag intézményi funkció L: kizárólag lakó funkció

- (3) Az építési övezetekben lakó- illetve vegyes funkció esetén 14 m-nél kisebb szélességű, illetve 550 m²-nél kisebb területű építési telek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve 300 m²-nél nagyobb telkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. Kizárólag intézményi funkció esetén a minimum 300 m²-es telekterület és minimum 10 m-es telekszélesség *újonnan* is kialakítható. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető, ha a vonatkozó hatályos jogszabály⁷ előírásai betarthatók. Az építési övezetekben a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. melléklete szerinti f, g, h, i,és j jelű építmények nem helyezhetők el.

⁶ OTÉK 31.§ (2) bekezdés

⁷ OTÉK 36-37. §

- (4) A Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetekben belül az alapfokú oktatási létesítmények (óvoda, általános iskola) telkének minimális nagysága 1000 m², a minimális telekszélesség 25 m, a legnagyobb beépíthetőség 25 %, a megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség értéke 1,0, legkisebb zöldfelület: 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m. A gyermekintézmények telekhatárától számított 50,0 m-en belül haszonállattartás céljára szolgáló épület, építmény elhelyezése tilos.
- (5) Az építési övezetekben az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett (irányadó) építési vonalak figyelembe vételével, illetve annak hiányában a vonatkozó, hatályos jogszabály⁸ szerint kell meghatározni. Az épületeket 35-45° közötti tető-hajlásszögű, jellemzően utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani. Meglévő épület átépítése esetén az ettől eltérő jelenlegi tetőidom jellege indokolt esetben megtartható.
- (6) Az építési övezetekben lakó- illetve vegyes funkció esetén az építési telken „melléképület” a „főépülettel” egybeépítve, vagy annak takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kizárólag intézményi funkció esetén „melléképület” csak a „főépülettel” egy tömegben építhető. Kazánházat a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. „Melléképületet” az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy *a hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépület bruttó alapterületének 50 %-a. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” igazodóan, *hagyományos szerkezettel* és kialakítással építhetők.
- (7) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- (8) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények (tároló, szint alatti parkoló) elhelyezése a maximális beépíthetőség mértékéig engedélyezhető.
- (9) A településközpont vegyes építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) A telkek minimális zöldfelületi borítottságát a jelen § (2) bekezdésének táblázata tartalmazza.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (10) Az építési övezetekben csak olyan területhasználat, illetve olyan tevékenységekhez szükséges építmények építése engedélyezhető, amelyek esetében a 45-49.§-ban foglalt környezeti feltételek teljesülnek.

⁸ OTÉK 35-36. §

11. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1)

11. § (1) A **Gksz-1** jelű építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.), továbbá a vonatkozó, hatályos jogszabály⁹ szerinti épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül *kivételesen* a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára lakások is kialakíthatók. Az építési övezetben az új építési telkek méretét és a telkek beépítését úgy kell megállapítani, hogy a területre vonatkozó környezetvédelmi határértékek a telekhatáron belül teljesüljenek. Terepszint alatti építmények (tároló, szint alatti parkoló) az építési övezetben elhelyezhetők, a maximális beépíthetőség + 10 % mértékéig, ebből legalább 60 % a terepszint feletti beépítés alatt.

(2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai (a szabályozási tervlapok szerint):

építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület -sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	megeng. legnagyobb építm.mag. (m)
Gksz-1	1500	30	35	1,5	40	SZ	7,5*

SZ: szabadon álló beépítési mód

* technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely az adott belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépített alapterület 50 %-ában el lehet térni

- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz . melléklete szerinti f, g, h jelű építmények nem helyezhetők el.
- (4) Az egyes kialakítandó telephelyek belső elrendezését, konkrét beépítését minden egyes esetben a pontos funkció ismeretében, az adott telekre készítendő építési engedélyezési tervben kell meghatározni, a meglévő beépítés és burkolt felület feltüntetésével, a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott keretek között.
- (5) Az építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területet portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.
- (6) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- A telkek minimális zöldfelületi borítottságát az építési övezet előírásai tartalmazzák.
 - A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - A telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő,
 - Telkek megosztása esetén a a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (7) Az építési övezetben csak olyan területhasználat, illetve olyan tevékenységekhez szükséges építmények építése engedélyezhető, amelyek esetében a 45-49.§-ban foglalt környezeti feltételek teljesülnek.

⁹ OTÉK 19.§

12. Ipari gazdasági terület – egyéb ipari terület (Gip-1)

12. § (1) A **Gip-1** jelű ipari gazdasági terület (egyéb ipari terület) olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül *kivételesen* a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára lakások is kialakíthatók. Az építési övezetben az új építési telkek méretét és a telkek beépítését úgy kell megállapítani, hogy a területre vonatkozó környezetvédelmi határértékek a telekhatáron belül teljesüljenek. Terepszint alatti építmények (tároló, szint alatti parkoló) az építési övezetben elhelyezhetők, a maximális beépíthetőség + 10 % mértékéig, ebből legalább 60 % a terepszint feletti beépítés alatt.

(2) A terület építési övezetének legfontosabb előírásai (a szabályozási tervlapok szerint):

építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület -sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	megeng. legnagyobb építm.mag. (m)
Gip-1	3000	30	35	1,5	40	SZ	9,0*

SZ: szabadon álló beépítési mód

* technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely az adott belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépített alapterület 50 %-ában el lehet térni

- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz . melléklete szerinti f, g, h jelű építmények nem helyezhetők el.
- (4) Az egyes kialakítandó telephelyek belső elrendezését, konkrét beépítését minden egyes esetben a pontos funkció ismeretében, az adott telekre készítendő építési engedélyezési tervben kell meghatározni, a meglévő beépítés és burkolt felület feltüntetésével, a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott keretek között.
- (5) Az építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területet portalánított szilárd burkolattal kell ellátni.
- (6) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) A telkek minimális zöldfelületi borítottságát az építési övezet előírásai tartalmazzák.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - c) A telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő,
 - d) Telkek megosztása esetén a a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (7) Az építési övezetben csak olyan területhasználat, illetve olyan tevékenységekhez szükséges építmények építése engedélyezhető, amelyek esetében a 45-49.§-ban foglalt környezeti feltételek teljesülnek.

13. Különleges terület (K)

13. § (1) A különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

- a) Kt: temető építési övezete,
- b) Ksp: sportolási célú létesítmények építési övezete,
- c) Kid: idegenforgalmi terület építési övezete,
- d) Kszm: szolgáltató, művelődési funkciójú terület építési övezete,
- e) Kp: pincés építési övezet,
- f) Kkö: közműterület építési övezete.

(2) A különleges terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai (a szabályozási tervlapok szerint):

építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület -sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	megeng. legnagyobb építm.mag. (m)
Kt	5000	50	15	0,2	50	SZ	7,5
Ksp	5000	50	15	0,4	40	SZ	7,5
Kid	550	14	15	1,0	50	K	7,5
Kszm	400	14	40	1,5	30	SZ	7,5
Kp	K	K	20*	0,2	60	K	3,5
Kkö	K	K	40	0,6	40	K	4,5

K: kialakult állapothoz igazodó beépítési mód (az illeszkedés elve alkalmazásával állapítandó meg)

SZ: szabadon álló beépítési mód

* a teljes telekterületre („tömbtelekre”) vonatkoztatva

- (3) Az építési övezetekben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területet portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.
- (4) A különleges terület építési övezeteiben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) A telkek minimális zöldfelületi borítottságát a jelen § (2) bekezdésének táblázata tartalmazza.
 - b) A telkek zöldfelülettel borított területének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint együttesen) vagy háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (5) Az építési övezetekben csak olyan területhasználat, illetve olyan tevékenységekhez szükséges építmények építése engedélyezhető, amelyek esetében a 45-49.§-ban foglalt környezeti feltételek teljesülnek.

14. Temető építési övezete (Kt)

14. § (1) A szabályozási terven temetőként (Kt) lehatárolt területen egyházi és világi kegyeleti épületek (ravatalozó, kápolna), sírépítmények, a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények, továbbá a temetkezés céljait szolgáló egyéb építmények (pl.: sírkőfaragó műhely és bemutatóterem) helyezhetők el.

- (2) A temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor, alatta cserjesávval) növény-sáv létesítendő.
- (3) A temető növénygyeदेinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, balesetveszély elhárítása vagy közegészségügyi szempontok teszik szükségessé.

15. Sportolási célú létesítmények építési övezete (Ksp)

15. § (1) A szabályozási terven sportolási célú létesítmények építési övezeteként (Ksp) lehatárolt területen a funkcióhoz szükséges építmények (pl.: öltöző, lelátó, stb.) elhelyezése engedélyezhető, továbbá ehhez kapcsolódó egyéb építmények (pl.: vendéglő, árusítóhely) helyezhetők el.
- (2) A sportpályák, sportolási célú területek telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) növény-sáv létesítendő.
- (3) A sportpályák, sportolási célú területek közvetlen környezetében nagyobb közterületi parkolók kialakításáról gondoskodni kell.

16. Különleges idegenforgalmi terület építési övezete (Kid)

16. § (1) Az építési övezetben sportlétesítmények, szállásférőhely, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el. Kivételesen - a tulajdonos, a használó, vagy a személyzet számára - lakó funkció (lakóépület elhelyezése) is engedélyezhető.
- (2) Az építési övezetben az épületeket legalább 5 m-es előkert betartásával kell elhelyezni.
- (3) Az épületek igényes anyaghasználattal, igényes kialakítással, magastetővel létesíthetők. Az építőanyagok megválasztásánál a hagyományos, természetes anyagok alkalmazandók.
- (4) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - b) Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek (léptéke: M 1:200) kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.
 - c) A kertépítészeti terv szerinti növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

17. Különleges szolgáltató, művelődési funkciójú terület építési övezete (Kszm)

17. § (1) Az építési övezetben helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az épületeket 25-45° közötti tető-hajlásszögű magastetővel kell kialakítani. „Melléképület” csak a „főépülettel” egy tömegben építhető.
- (3) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- (4) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények (tároló, szint alatti parkoló) elhelyezése a maximális beépíthetőség mértékéig engedélyezhető.

18. Különleges pincés övezet (Kp)

18. § (1) A terület borpincés prэшházak, pincék elhelyezésére szolgál. Az építési övezet telekviszonyai nem változtathatók meg, a prэшházakat körülvevő telken kerítést építeni nem szabad, azon csak közlekedési és zöldfelületi építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkeinek beépíthetősége: a teljes telekterületre vonatkoztatva legfeljebb 20%. Meglévő prэшház-épület bővítése mind alapterületileg, mind magasságilag legfeljebb + 10 % mértékben engedélyezhető.
- (3) Új prэшház építése csak ott engedélyezhető, ahol a pince előtt a régi prэшház alapjának maradványa fellelhető.
- (4) Az épületek, építmények kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő építészeti kialakítással létesíthetők. Az épületek, építmények kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) csak hagyományos szerkezet (tégla, vályog, fa) alkalmazható,
 - b) a homlokzat: a helyi építési hagyományoknak megfelelően nyers téglá, kő, vagy vakolt felületű,
 - c) a nyílászárók: fa nyílászárók,
 - d) a tető: természetes színű cserépfedésű, 40-45°-os tetőhajlásszögű nyeregtető lehet, lapostető nem létesíthető,
 - e) az épületeken falszerkezetként műanyag, fém és szürke pala- és hullámlemez nem alkalmazható,
 - f) a gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a prэшházakhoz csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.

19. Közműterület övezete (Kkő)

19. § (1) Az építési övezetben a vízgazdálkodás, vízszolgáltatás, szennyvíz-elvezetés, valamint energiaszolgáltatás (gáz- és villamos energia) létesítményei, épületei helyezhetők el, a megfelelő ágazati szabványok, előírások figyelembe vételével.

III. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

20. Közlekedési területek és létesítmények

20. § (1) A közlekedési területek övezeteibe tartoznak a vonatkozó jogszabály¹⁰ szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tüntetik fel. A közúti közlekedési területek közül a szabályozási tervlapokon a KÖu jellel megkülönböztetett terület az országos utak területe, a KÖk jellel megkülönböztetett terület a kötöttpályás közlekedési terület (vasút-terület).
- (3) A szabályozási tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkoló, kerékpárút helye, stb.) *irányadónak* tekintendők.

¹⁰ OTÉK 26. § (1)

- (4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- (5) A közlekedési területen belül bármilyen építési tevékenység csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával és előírásai szerint történhet.
- (6) Az építési (szabályozási) szélességen belül a vonatkozó, hatályos jogszabály¹¹ szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetőek el, illetve utcafásítás telepíthető és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával és előírásai szerint. Reklámcélú berendezések a külön jogszabályban¹² meghatározott módon telepíthetőek.
- (7) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály¹³ szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. Az országos utak külterületi szakaszai mentén ez a területsáv:
- a) a 10. sz. főút esetében az út-tengelytől mért 100-100 m;
 - b) a 1127 j. összekötő út esetében a tengelytől mért 50-50 m.
- (8) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály¹⁴ szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.
- (9) A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől 5-5 méterre helyezhető el.
- (10) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása (Út 2-1.201:2008 Útügyi Műszaki Előírás szerint):
- a) 10. sz. főút: K.III.B., B.III. a-C.
 - b) 1127 j. út: K.V.C., B.V. b-C.,
 - b) 11339 j. vasútállomási út (Fehér út): B.V. c-C.,
 - c) helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,
 - d) önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
 - e) önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
 - f) helyi külterületi utak: K.VI.C.
- (11) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani. A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban¹⁵ rögzített módon határozza meg.
- (12) A Komárom-Esztergom vasútvonal számára a jelenlegi területét kell fenntartani. A vasútvonal mellett a szélső vágánytól mért 50-50 méteres távolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság hozzájárulásával és előírásai szerint, előzetes üzembehelyezési nyilatkozat alapján történhet. Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban¹⁶ meghatározott rálátási háromszög - lakott területen a csökkentett rálátási háromszög - területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

¹¹ OTÉK 26. § (3)

¹² 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről 12.§ (3)

¹³ 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről 42/A.§ (1)

¹⁴ 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről 2.§ (5)

¹⁵ OTÉK 42. § (11)

¹⁶ 20/1984. (XII. 21.) sz. Korm. rendelet

21. Zöldterületek

21. § (1) A szabályozási terven Z jelű övezetként jelölt zöldterület (közkert) a belterület rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló, jellemzően növényzettel fedett, beépítésre nem szánt közterülete, közhasználatú területe. A zöldterület létesítményei a közkertek.
- (2) A Z jelű zöldterület övezetében elhelyezhető: a pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér, tornapálya stb.), vendéglátó épület, a közcélú rendezvények kiszolgáló ideiglenes építmények (pl. sátor, színpad) kivéve:
- a) a 188-189 hrsz-ú közterületet, ahol csak a díszkert és a pihenőkert funkcióval összefüggő kerti berendezések helyezhetők el.
- (3) A zöldterület övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m ²)	kialakítható/beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építménymagasság (m)
Z	3000	30	SZ	2	4,5

SZ: szabadonálló

- (4) Az övezet egyéb építési előírásai:
- a) Az övezetben épületeket, építményeket legalább 5 m-es előkert, oldalkert és hátsókert betartásával kell elhelyezni.
- b) A zöldterület zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- c) A zöldterület növénytelepítésénél a telepített fás növényzetnek legalább 2/3 része honos, a hazai ökológiai adottságoknak megfelelő fa- és cserjefaj legyen.
- d) A parkolót kizárólag a 818/1 hrsz-ú ingatlan közterületté alakított részén megvalósított zöldterületen, a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni. A parkolók kizárólag fásítva, a vonatkozó országos érvényű jogszabály előírásai szerint alakíthatók ki.
- (5) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti terv kötelező munkarészei: kertrendezési terv, növénykiültetési terv, finom tereprendezési terv és az e munkarészekhez tartozó szöveges műleírások.
- (6) A T-2 és T-3 jelű szabályozási terven „jelentős közterületi zöldfelületként” lehatárolt közterület zöldfelületként tartandó fenn, ahol épületek nem alakíthatók ki, kizárólag pihenést szolgáló létesítmények, játszótéri berendezések, köztárgyak helyezhetők el.

22. Erdőterület

22. §. (1) Az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló, a körzeti erdőtervben tervezett földterületet a Szabályozási terv erdőterületként jelöli. A Szabályozási terv és jelen rendelet szerint az EV jelű övezetbe sorolt erdőterületek olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott művelt mezőgazdasági hasznosítású és kivett területek, amelyek az erdőműveléshez, az

erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükségesek, továbbá az erdőtörvény (Evt.) alapján meghatározott és megengedett céllal az erdőben elhelyezhető építmények, létesítmények építésére szolgálnak.

- (2) A település körzeti erdőtervben tervezett, az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló minden földterületének a Szabályozási terv és jelen rendelet szerinti rendeltetése védelmi (védett és védő).
- (3) A védelmi célú erdőövezetben az Evt. és a körzeti erdőtervi előírásokkal összhangban, az erdészeti hatóság hozzájárulásával elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:
 - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

Védelmi rendeltetésű erdőterületeken új épületek nem helyezhetők el.

Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

E jelű övezet	beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
védelmi	–	–	–	–	–

23. Mezőgazdasági területek

- 23.§ (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
 - a) Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
 - b) A gyepek, nádas művelési ágú és természetben is így kialakult területek terület-használata megőrizendő.
 - c) Az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, létesíthetők. A tetőhéjazat anyaga ríktó színű nem lehet.
 - d) A külterületi mezőgazdasági területeken kerítés csak élő növényzettel, cserjesávval vagy a kerítés szerkezetére futtatott növényzettel takart szerkezettel, a természetes színekhez (pl.:zöld, barna, sárga) illeszkedő színárnyalatú anyaggal kezelt, drótfonatból, kőből vagy fából, a felületének legalább 70%-án áttört módon, legfeljebb 180 cm magassággal, tájba illő építészeti kialakítással létesíthető.
 - (3) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.
 - (4) Az egyes mezőgazdasági övezetekben az ingatlan nyilvántartás és a földhivatali térkép szerint présházként vagy pincehelyként nyilvántartott ingatlanon a meglévő építmény megtartható, illetve a kialakult állapot szerinti alapterülete és/vagy építménymagassága 10%-kal növelhető.

24. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

24. § (1) Az övezetben kizárólag szőlő-, gyümölcs-, vagy kert művelési ág esetén, a szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.
- (2) Az övezetben lakóépület nem létesíthető, lakófunkció nem engedélyezhető.
- (3) A kertes mezőgazdasági övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m ²)	kialakítható/beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Mk	3000/720	14/12	SZ	3	4,5

SZ: szabadonálló

- (4) A kertes mezőgazdasági területen egy telken egy gazdasági épület helyezhető el.
- (5) Az övezetben épületeket, építményeket legalább 5 m-es előkert, 3 m-es oldalkert és 20 m-es hátsókert betartásával kell elhelyezni. Az országos közút menti kertes mezőgazdasági területeken a közút védőtávolságából adódó építési korlátozásokat figyelembe kell venni.
- (6) A kertes mezőgazdasági területen állattartó gazdasági épület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek (pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító stb.) nem helyezhetők el.

25. Általános mezőgazdasági terület (Má)

25. § (1) Az általános mezőgazdasági területbe a kertes területen kívüli mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) A hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:
- Má-1 a hagyományos árutermelő nagytelkes,
 - Má-2 a hagyományos árutermelő kistelkes
 - Má-t a természetvédelmi érdekből korlátozottan hasznosítható, védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti jel	épület típus	Beépíthető min. telekméret		beépíthető min. telekszélesség (m) szőlő, gyümölcs	beépítés módja	max. beépíthetőség		max. építmény magasság (m)
		szántó, gyepl	szőlő, gyümölcs			szántó, gyepl	szőlő, gyümölcs	
		műv.ág esetén m ²				műv.ág esetén %		
Má-t	G	500.000	50.000	50	SZ	0,3	0,3	5,5
Má-1	G	200.000	20.000	50	SZ	0,3	1,5	7,5
Má-2	G	6.000	6.000	50	SZ	1	3	5,5

G: gazdasági épület (a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei)

SZ: szabadon álló

- (4) Az Má-t övezetbe (korlátozott használatú mezőgazdasági övezet) a természetvédelmi oltalom alatt álló és/vagy kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területként (Natura 2000 terület), ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott mezőgazdasági területek, valamint az ökológiai folyosóként nyilvántartott gyepterületek tartoznak.
- (5) Az Má-t övezetben:
- kizárólag a gyepterület művelési ág fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények helyezhetők el,
 - birtokközpont nem alakítható ki, lakófunkciót szolgáló épület nem létesíthető,
 - extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatandó.
- (6) Az Má-1 és az Má-2 övezetben (hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet) több telekből álló birtoktest kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken – kivéve az ökológiai folyosóként nyilvántartott területeket - is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető. A birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg.
- (7) Az Má-1 és az Má-2 övezetben a birtokközpont telkén – amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi – lakófunkciót is szolgáló épület elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de - a tájkarakter megőrzése érdekében - legfeljebb 200 m² lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
- (8) A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont telekhatárán tájképvédelmi céllal, honos növényfajokból álló, többszintű növény-sáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- (9) Az általános mezőgazdasági övezetekben épületeket, építményeket legalább 10 m-es előkert, 5 m-es oldalkert és 10 m-es hátsókert betartásával kell elhelyezni.

26. Vízgazdálkodási terület (V, Ve)

26. § (1) A vízgazdálkodási területek övezetébe az alábbi területek tartoznak:
- a Duna-meder (ezen belül a Ve övezet a hullámtéri galériaerdő övezete),
 - a patakok, a közcélú nyílt csatornák medre és tavak, tározók medre, vízgazdálkodási területként szabályozott területe,
 - a vízbeszerzési területek és belső védőterületeik
- (2) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban¹⁷ meghatározott szélességű parti sáv szabadon járhatóan biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyepterület vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő fasorok, facsoportok megtartandók, fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

¹⁷ 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

- (4) A vízgazdálkodási övezetekben építmények kizárólag a vízügyi-, környezet- és természet-védelmi jogszabályok betartásával, a környezetvédelmi hatóság, illetve a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával helyezhetők el.
- (5) A vízgazdálkodási területeket érintő építési előírások a következők:
A vízi sport és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények számára igénybe vett telken:
- a telek max. beépítettsége 5 %,
 - a max. építménymagasság 4,5 m,
 - egy-egy épület max. szintterülete 300 m².

27. Beépítésre nem szánt különleges terület

27. § (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Kk-b: különleges bányaterület övezete,
 - b) Kk-id: rekreációs, szabadidős funkciójú különleges idegenforgalmi terület övezete
- (2) A beépítésre nem szánt különleges terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Kk-b	K	K	SZ	2**	9,0*
Kk-id	2000	50	SZ	2	4,5

K: kialakult állapot, tovább nem osztható

SZ: szabadonálló

* technológiai berendezés esetén magasabb is lehet

** : a teljes telekterületre vonatkoztatva

- (3) A Kk-b övezeten belül:
- a) a vonatkozó, hatályos jogszabályban¹⁸ felsorolt funkció rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.
 - b) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) A Kk-id övezeten belül
- a) a jelentős zöldfelületű, közösségi intézmény jellegű, rekreációs funkciójú létesítmények építményei helyezhetők el.
 - b) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), e) g) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
 - c) A kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 80 %.
 - d) Az előkert és az oldalkert mélysége legalább 5 méter.

IV. Fejezet

Általános érvényű előírások

28. Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

28. § (1) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.

¹⁸ OTÉK 30./B § (1) bekezdés f) pontja

- (2) A létesítményhez az OTÉK, illetve a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte biztosítandó.
- (3) A község tervezett belterületi határát a szabályozási tervlap határozza meg. Építésügyi eljárásokban érvényessége a földhivatali átvezetéstől számítható. A fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha ezáltal a belterületté nyilvánított terület tervezett területfelhasználása is biztosított.
- (4) A beépítésre szánt területeken a meglévő telkek méretei a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes építési övezetek előírt telekméreteitől (telekszélességtől, telekmélységtől és telekterülettől), de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet. Új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Terepszint alatti önálló létesítmény a településközpont vegyes, és különleges területek építési övezeteiben csak földtakarásban, növényzettel fedve valósítható meg.

29. Közműellátás és elektronikus hírközlés - általános előírások

29.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. (Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi, vezetékjog bejegyzésével kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.)

- (2) A közművesítésre kerülő területen
 - a) telkenként kell az egyes közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) közművek elhelyezésénél:
 - ba) településképi megjelenésre,
 - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
 - bd) közműhálózatok területtakarékos elhelyezésére
 - be) közművek fektetésére vonatkozó ágazati előírásokra figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
 - bc) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével lehet csak megoldani.

30. Közművesítés mértékének az előírása

- 30.§ (1) Építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterület beépítésre szánt területein rendelkezésre áll, illetve biztosított:
 - aa) a villamosenergia ellátás,
 - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - ac) a földgázellátás,
 - ad) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ae) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - b) külterület beépítésre szánt területein biztosított:
 - ba) a villamosenergia ellátás,
 - bb) a közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás
 - bc) gázellátás:
 - a közüzemi hálózatról,
 - helyi kistartályos bázisról vezetékkel
 - bd) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - c) beépítésre nem szánt területen biztosított:
 - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - cb) a villamosenergia ellátás ,
 - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett

31. Vízellátás

- 31.§ (1) Új vízvezeték építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) ac anyagú vezeték építeni nem szabad,
 - c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezeték-ként kell kiépíteni,
 - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Belterületen belül beépítésre szánt területen a település közcsatorna hálózatának kiépítését követően új vízvezeték:
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően nem helyezhető üzembe.
- (3) Házi-kút csak engedéllyel létesíthető.

- (4) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható:
- A közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,
 - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

32. Szennyvízelvezetés

- 32.§ (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) Szennyvíz bevezetés:
- nyílt árokba,
 - időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
 - felhagyott kutakba
- szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (4) A csatornázásra kerülő utcákban a csatorna kiépítését követően:
- az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsatornára;
 - kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet,
 - amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, a létesítés idején előírtak szerint történt, továbbá
 - a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
- (5) Azokon a területeken, ahol a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás kötelező, a használatba vételi engedély a csatlakozás kiépítéséig nem adható meg.

33. Szennyvízelvezetési mód

- 33.§ (1) A belterület beépítésre szánt területein új épületet már csak a csatornahálózatra való csatlakozással szabad építeni.
- (2) A külterület beépítésre szánt területein új beépítést, beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethető:
- vagy közvetlen a közcsatorna hálózatra, vagy annak továbbépítésével megvalósításra kerülő csatornára tud csatlakozni,
 - vagy a beépítésre nem szánt területi szennyvízelvezetésére vonatkozó előírásokat teljesíti.
- (3) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m^3 -t:
 - a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni;
 - az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
 - ha a közcsatorna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsatorna hálózatra.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a közcsatorna hálózat kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóságok hozzájárulnak,

- bc) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.
 - bd) A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.
 - be) A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság meghatároz.
 - bf) Ha bármelyik illetékes hatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni, illetve ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.
- (4) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

34. Szennyvízkezelés, elhelyezés

- 34.§ (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak.
- (2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az illetékes hatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (5) Védőtávolságon belül:
- a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető.
 - b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.
- (6) Amennyiben a védőtávolság területén belül jelenleg nem megengedett területfelhasználás van:
- a) a védőtávolság igény csökkentésével kell az előírás teljesítését biztosítani, vagy
 - b) a meg nem engedhető területfelhasználást fel kell számolni, vagy
 - c) a korlátozást okozó műtárgyat át kell helyezni.

35. Felszíni vízrendezés

- 35.§ (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (2) Karbantartási célra:
- a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén
 - aa) a Duna mentén 10 m-es,
 - ab) egyebeknél min 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

- (3) A rétegvizek útját nem szabad lezárni, annak továbbvezetéséről telken belül gondoskodni kell.
- (4) Talajerózió csökkentésére beépítésre nem szánt és beépítésre szánt terület határán, ha azt a topográfiai viszonyok szükségessé teszik, övárók létesítése szükséges.

36. Árvízvédelem

36.§ (1) Árvízvédelmet nyújtó védvonal:

- a) magas partél,
- b) nagyvízi meder-él,
- c) gáttest

mentett oldalán 10 m-es sávot szabadon kell hagyni, árvízvédelmi, karbantartási célra. Ebben a sávban közműhálózat, létesítmény nem helyezhető el.

- (2) Az árvízvédelmet nyújtó védvonaltól a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni, felszín alá nyúló építkezés esetén az illetékes hatósággal is egyeztetni kell.
- (3) Az árvízvédelmet nyújtó védvonal ártéri, hullámtéri oldalán 60 m-es sávon belül gödröt ásni, bármilyen kitermelést végezni csak az illetékes hatóság hozzájárulásával szabad.
- (4) A hullámtéri, vagy ártéri területekre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítás csak akkor lehetséges:
 - a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott,
 - b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt,
 - c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.

37. Csapadékvíz elvezetés

37.§ (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt, akár nyílt) vízvezetést kell kiépíteni

- a) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- b) A csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- c) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
 - ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - cb) telekosztás esetén, a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (2) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat
 - a) kiemelt szegéllyel,
 - b) vízzáró burkolattal kell kivitelezni.
 - c) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitétt gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer).
 - d) Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.
- (3) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

- (4) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (5) A beépített területen nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják,
 - a) az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, aa) a vízszállítás akadálymentes legyen.
 - b) Egy telekre (saroktelek kivételével) csak és kizárólag egy átérés létesíthető, ba) az átérés szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb.
 - c) A nyílt árok fenekét és legfeljebb 50 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell,
 - d) meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

38. Villamosenergia ellátás

- 38.§ (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új középvezetű, kiefeszűltű, közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetékűek
 - a) új villamosenergia elosztási,
 - b) közvilágítási vezetékűket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni.
 - c) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot föld alatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - (3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékű hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
 - (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést viszont már csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
 - (5) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

39. Földgázellátás

- 39.§ (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
 - a) a berendezés csak a telkek előkertjében,
 - b) udvarán,
 - c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
 - d) zártsorú beépítés esetén falba süllyesztéssel is elhelyezhető.
 - (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

40. Vezetékes elektronikus hírközlés

- 40.§ (1) A belterület beépítésre szánt új fejlesztési területén új vezetékes hírközlési hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot föld alatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
 - (4) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb közforgalmú épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

41. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

- 41.§ (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos:
- a) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
 - b) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
 - c) Natura 2000 területen,
 - d) az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben területi védelemmel megjelölt területeken.
- (2) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetők.
 - (3) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem szabad - (az, csak meglévő építményre telepíthető).
 - (4) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a gazdasági övezetekben, a lakóépületek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

42. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

42. § (1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
 - (3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélye is szükséges.
 - (4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
 - a) hirdető, reklám berendezés elhelyezése, amennyiben az nem zavarja a köz- és közlekedés-biztonságot (1 m²-nél nagyobb felület engedély-köteles) és a közlekedési szakhatóság és a közutak kezelői is hozzájárulásukat adják,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési várakozóhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése,
 - d) utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése,

- e) távbeszélőfülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése közterület-foglalási engedéllyel, meghatározott területre és ideig.
- (5) A tömegközlekedési várakozóhelyeket csak áttört, vagy átlátszó anyagokból lehet építeni.
- (6) Közterületi fa, fasor csak az ültetendő fa fajtájának és elhelyezésének meghatározásával telepíthető. A telepítendő fa, fasor a telekhatártól, épülettől az alábbi távolságra telepíthető:
- a) kis lombkoronájú fa (lombátmérő 4-6 m) minimum 2,0 m
 - b) közepes lombkoronájú fa (lombátmérő 6-12 m) minimum 2,5 m
 - c) nagy lombkoronájú fa (lombátmérő 12-20 m) minimum 3,5 m

43. Műemlék- és településképvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

43. § (1) Műemléki védeltséget élvező építmények környezetében (a műemléki környezetben belül) területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a vonatkozó, hatályos jogszabályban¹⁹ foglaltak betartásával, a műemlékvédelmi hatóság (Kulturális Örökségvédelmi Hivatal - KÖH) engedélyével szabad. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és azok környezetében ugyancsak az előbbi, hatályos jogszabály szerint kell eljárni. E területek régészeti, műemléki feltárása, lehetőség szerinti bemutatása javasolandó, az azokat érintő fejlesztési, rendezési elképzeléseket régész szakemberekkel (Esztergomi Balassa Múzeummal, ill. a Magyar Nemzeti Múzeummal) egyeztetni kell.
- (2) Amennyiben a község területén jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és az Esztergomi Balassa Múzeumot értesíteni kell.
- (3) A helyi védelem alatt lévő, illetve arra javasolt építmények esetében a védett építményeket eredeti formájukban (épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzati kialakítását) meg kell őrizni. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani. A helyi védelem alatt lévő építmények környezetében a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, illetve a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a kialakult telekviszonyok meg nem változtathatók.
- (4) Süttő országos műemléki védeltség alatt álló épületeit, helyi védelemre javasolt épületeit, létesítményeit, továbbá a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket - a régészeti örökségvédelmi hatástanulmány alapján - a jelen rendelet 1. sz. függeléke, továbbá a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (5) A község belterületén található jellegzetes homlokzati kialakítású, illetve tömegű épületek felújítása, átépítése esetén az eredeti épület jellegzetességeit az új épületre is „át kell menteni”. Az épületek színezésénél a hagyományos színeket (fehér, sárga, kék, illetve tetőhéjalás esetén vörös, barna) kell alkalmazni; a környezettől idegen, „rikító” színek (pl.: lila, citromsárga, stb.) kerülendők.
- (6) Az eredeti településszerkezetet, beépítést őrző utcák (Dózsa György u., Vásártér u., Bikoli út, Patakmalom u., Petőfi u., Ötház u.) vonalvezetése, beépítési módja megőrzendő.
- (7) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (8) A helyi értékek védelméről (mely szabályozza a jogokat, kötelezettségeket) a későbbiekben külön önkormányzati rendelet alkotandó.

¹⁹ Kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV.tv.

44. Táj- és természetvédelem

44. § (1) A szabályozási terv korlátozó, illetve tájékoztató elemként jelöli:
- a Gerecse Tájvédelmi Körzet védett területét és a védett terület bővítését;
 - az ökológiai hálózat területét, azon belül a magterületet és az ökológiai folyosó területét
 - a az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű Natura 2000 területeket
 - ex lege védett természeti értékeket
 - országos jelentőségű védett természeti értéket
 - a helyi jelentőségű védett és védelemre tervezett természeti értékeket.
- (2) Süttő község igazgatási területén a Gerecse Tájvédelmi Körzethez tartozó, országos védelem alatt álló területek, továbbá a Natura 2000 területek és a helyi jelentőségű védett területek jegyzékét a 2. sz. függelék tartalmazza.
- (3) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

45. Levegőtisztaság-védelem

45. § (1) Új, légszennyező anyag kibocsátó létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban²⁰, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység²¹ kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs és pihenési célú területet (üdülőterület, különleges rekreációs funkciójú terület, különleges egészségügyi terület, zöldterület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó- és üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.
- (3) Diffúz környezeti légszennyező forrás kibocsátásával, bűzhatással járó területhasználat kizárólag abban az esetben folytatható, ha a légszennyező hatás, illetve szaghatás védendő területet, létesítményt nem érint, a diffúz légszennyező anyagok környezetszennyező hatása megakadályozható. A környezete számára zavaró mértékben kellemetlen szagot, bűzt okozó területhasználat a közigazgatási területen nem folytatható, ilyen területhasználatot szolgáló építmény nem építhető.

46. Talaj- és földvédelem

46. § (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők.
- (2) Az építés, az új területhasználat talajvédelmi érdekű feltétele, hogy a környező termőföld igénybe vételével járó építés esetén a művelés alóli kivonásokat csak a beépítés ütemének megfelelően szabad végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

²⁰ 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

²¹ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet

- (4) A település településképi, illetve tájképi érzékenysége miatt a terepalakítás során 1,5 m-nél magasabb, valamint 1,5 lábasnál nagyobb meredekségű (26,5°-nál nagyobb hajlásszögű) rézsűk (feltöltések és bevágások) nem alakíthatók ki. Az 1,5 m-nél magasabb feltöltések, bevágások kizárólag a rézsűk megosztásával, több rézsű kialakításával létesíthetők; a terepadottságok alapján rendkívül indokolt esetben, látványterv alapján, növényzettel megfelelő módon védett és takart módon 1,5 és 2,5 m közötti rézsű is kialakítható. A rézsűfelületek erózió elleni védelme érdekében a rézsűk felületét gyepesítéssel, talajmegkötő, terjedő tövű növényzet telepítésével biztosítani kell.

47. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

47. § (1) Süttő a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából érzékeny, illetve kiemelten érzékeny terület besorolású²². A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok²³ előírásait figyelembe kell venni.
- (2) A belterületen és a belterülettel közvetlen szomszédos területeken új beépítésre szánt területek kizárólag abban az esetben alakíthatók ki, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, illetve a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.
- (3) A csatornahálózatba be nem kapcsolható külterületi beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolóval, illetve egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel egyidejűleg létesíthető. A szennyvizet szikkasztani tilos.
- (4) A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, illetve előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok²⁴ előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők. Szennyvíz, hígtrágya, trágyalé (csurgalék) élővízfolyásba, csapadékvíz-elvezető árokba, felhagyott kútba, természetes és egyéb talajüregbe nem vezethetők.
- (5) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba kizárólag abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó, hatályos jogszabály²⁵ előírásainak megfelel.
- (6) A felszíni vizek öntisztulásának és a vizes élőhelyek védelmének érdekében a vízpartok mentén kialakult galéria-erdők, természetközeli nádasok, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

48. Hulladékkezelés

48. § (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein a települési hulladék gyűjtését az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően kell végezni.
- (2) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.

²² 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

²³ 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet

²⁴ 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

²⁵ 28/2004. (XII. 25.) KvVM

- (3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni; a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos. Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (4) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

49. Környezeti zaj elleni védelem

49. § (1) A területen csak olyan területhasználat, csak olyan változtatás, építés engedélyezhető, ami a környezeti zajállapotot nem rontja, továbbá a védendő létesítmények egészségügyi elvárásoknak is megfelelő használatát zavaró mértékű zaj- és rezgésterheléssel nem korlátozza. Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, létesíthető, illetve környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a vonatkozó jogszabályban²⁶ és a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgés-terhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban²⁷ meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
 - (3) Süttő zaj ellen védendő területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba²⁸ tartoznak:
 - a) 2. zajvédelmi kategória: Lk, Lke, Lf, Krek, Kid, Z övezetekbe sorolt területek,
 - b) 3. zajvédelmi kategória: Vt, Kszm építési övezetekbe sorolt területek,
 - c) 4. zajvédelmi kategória: Gksz, Gip, építési övezetekbe sorolt területek.

50. Állattartás

- 50.§ (1) A közigazgatási területen (bel- és külterületen egyaránt) állattartás kizárólag jelen rendelet előírásai, a vonatkozó állategészségügyi, állatvédelmi és közegészségügyi jogszabályok és hatósági előírások, továbbá az önkormányzat állattartási rendeletének együttes figyelembe vételével folytatható.
- (2) Nagylétszámú állattartás, illetve 140 m²-nél nagyobb állattartó épület igényű - állattartást csak a külterületen lehet folytatni.
 - (3) A haszonállattartás jellegétől függő építési előírások a következők:
 - a) nagylétszámú árutermelő állattartás gazdasági épületeinek létesítése csak az állategészségügyi normák által meghatározott módon, Kmg-1 (MGÁ) jelű 8000 m²-nél nagyobb telken lehetséges.
 - b) nagylétszámú állattartást szolgáló szagos, bűzös létesítményt, építményt a légszennyezéstől védendő funkciójú létesítménytől a környezetvédelmi engedélyben az adott technológiához előírt védőtávolságon kívül lehet elhelyezni, üzemeltetni.

²⁶ 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet

²⁷ 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete

²⁸ 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott területi kategóriák:

„1. üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek

2. lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület

3. lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület

4. gazdasági terület”

- c) nagylétszámú állattartásnál kisebb kapacitású állattartás céljára állattartó épület létesítése, vagy külterületi tanyagazdaságban, vagy belterületen a köz- és állategészségügyi előírások betartása mellett, jelen építési szabályzatban meghatározott övezetekben, az állattartó gazdasági épületek létesítésére megjelölt építési helyen lehetséges,
 - d) új állattartó épület/rész belterületen - a lakóövezeti előírásoknak megfelelő nagyságban építhető. A településközponti területeken állattartás nem folytatható.
- (4) Az állattartó épületek köz- és állategészségügyi szempontból meghatározott távolságait egyéb épületektől, illetve építményektől az országos érvényű rendeleteknek és az építési engedélynek megfelelően kell biztosítani.

51. Védőtávolságok, védőterületek, építési korlátozások

51. § (1) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság, illetve a vonalas létesítmény kezelője hozzájárulásával lehetséges. A főbb vonalas létesítmények védőtávolságát a 3. sz. függelék tartalmazza.
- (2) A temető 30 m-es védőtávolságán belül új lakó- és üdülőépület, élelmiszerárroló, illetve -feldolgozó gazdasági épület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el. 50 m-es védőtávolságon belül ásott kút nem létesíthető.

52. Tűzvédelmi előírások

52. § (1) A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védett építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy biztosítsa a tűzoltási felvonulási útvonalat és területet.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

53. § (1) A jelen rendelet 2011. augusztus hónap 1. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 1/2003.(I.29.) sz. önkormányzati rendelet.

Süttő, 2011. június 21.

Czermann János
polgármester

Dr. Józó Antal
jegyző

1. sz. melléklet

Fogalommeghatározások

(Az OTÉK-ban nem szereplő fogalmak meghatározása)

1. **földrészlet:** a Földhivatalnál egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott terület
2. **főépület:** az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, az építési övezetnek megfelelő rendeltetésű, meghatározó utcaképet adó épület
3. **hagyományos szerkezet és kialakítás:** tradicionális építőanyagok (tégla, kő, fa, cserépfedés /esetleg pala, hullámpala kivételével !/) alkalmazása, illetőleg az építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó külső megjelenés
4. **házikert:** az építési telek be nem építhető, kertként hasznosítandó hátsó része, melyen belül legfeljebb melléképítmények elhelyezése engedélyezhető
5. **intézmény:** jellemzően közösségi célú, közhasználatú funkció, illetőleg annak teret biztosító épület
6. **melléképület:** az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten – az övezeti előírások szerint – főépületnek nem minősülő épület, mely a főépület rendeltetés szerinti használatát egészíti ki

1. sz. függelék

Országos védelem alatt álló műemlékek

Süttő műemléki szempontból védett épületei:

- R.k. templom,
- Vásártér u. 19. sz. épület (jelentősen átalakítva),
- Reviczky kúria (Bikolpuszta).

Műemléki környezet:

a szabályozási terlvapon a védett műemlékek körül jelölt terület

Helyi védelemre javasolandó épületek, illetve létesítmények a község területén:

- Dózsa Gy. u. 1. sz. épület,
- Általános Iskola épülete,
- Óvoda épülete,
- sportpálya felett lévő kápolna, illetve emlékmű.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Jogsabály által országos szinten védett régészeti lelőhelyek:

- 4. lelőhely: Süttő – Kis-sánc (KÖH 2586)
- 5. lelőhely: Süttő - Nagy-sánc tető (KÖH 2587)
- 7. lelőhely: Süttő – Sáncföldek, korábban: Sánci-dűlő II (KÖH 2589)
- 19. lelőhely: Neszmély – Sáncföldek (KÖH 2601)

Régészeti szempontból védendő területek:

- Kissánc - földvármaradvány,
- Nagysánc tető - földvármaradvány,
- Feketevári árok melletti terület: kelta emlékek,
- Sánci dűlő: koravaskori temető sírhalmi,
- Alsóbikol - Leányvár: földvármaradvány,
- Bikolpuszta: a középkori Bikol falu maradványai,
- a középkori Süttő maradványai,
- Gerecse – volt gyermeküdülő körüli földvármaradvány,
- Sáncföldek: koravaskori halomsírmű.

2. sz. függelék

AZ ORSZÁGOS ÉS HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, A NATURA 2000 TERÜLETEK LISTÁJA

2/A ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERÜLETEK

A Gerecsei Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 129/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet

1. számú melléklete alapján a Gerecsei Tájvédelmi Körzethez tartozó védett süttői területek

0151, 0152/1, 0153, 0154, 0155, 0156, 0158, 0159, 0160, 0161, 0162, 0163, 0164, 0167/1, 0167/4, 0167/9, 0167/11-15, 0215/1-2, 0216/1-2

2/B NATURA 2000 TERÜLETEK

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészetekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet alapján a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén.

Különleges madárvédelmi területek a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet 1. számú melléklete szerint:

Gerecse (HUDI 10003)

Süttő

08, 013, 023/2, 023/4, 023/5, 023/6, 023/7, 025/2, 025/4, 025/5, 026, 027/2, 027/3, 027/4, 028, 030, 031/3, 031/4, 031/5, 031/6, 031/7, 031/8, 031/9, 031/10, 032/2, 033, 034, 035, 036a, 039, 040, 041, 042, 043/1, 043/3, 043/4, 043/5, 043/6, 043/7, 043/8, 043/9, 043/10, 043/11, 044, 045/1, 045/2, 045/3, 046, 047, 048, 049, 050/1, 050/2, 051, 052/1, 052/2, 052/3, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062/1, 062/2, 063, 064, 065/1, 065/2, 066, 067/4, 067/8, 067/9, 067/10, 067/11, 067/12, 099/3, 099/4, 099/5, 0100, 0102, 0111, 0113, 0114, 0115, 0116/1, 0116/2, 0116/3, 0116/4, 0116/5, 0116/6, 0117/1, 0117/113, 0117/128, 0118, 0119, 0120/3, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0121/1, 0121/2, 0122, 0123/1, 0123/3, 0123/5, 0123/6, 0123/7, 0123/9, 0123/10, 0123/11, 0124, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130/2, 0130/3, 0130/6, 0130/7, 0130/8, 0130/10, 0130/11, 0130/13, 0130/14, 0130/15, 0130/17, 0130/18, 0130/19, 0130/20, 0130/21, 0130/22, 0130/23, 0130/24, 0130/26, 0130/27, 0130/28, 0130/29, 0130/30, 0130/31, 0130/32, 0130/33, 0130/34, 0130/35, 0130/36, 0130/38, 0131, 0132, 0133/1, 0133/2, 0134, 0135, 0136, 0137/2, 0137/3, 0137/4, 0137/5, 0138, 0139, 0140/1, 0140/2, 0141, 0142/2, 0142/3, 0142/4, 0143, 0144/1, 0144/3, 0144/5, 0144/6, 0145, 0146, 0147, 0149, 0150, 0151, 0152/1, 0152/9, 0152/10, 0153, 0154, 0155, 0156, 0157, 0158, 0159, 0160, 0161, 0162, 0163, 0164, 0166/1, 0167/1, 0167/4, 0167/6, 0167/8, 0167/9, 0167/11, 0167/12, 0167/13, 0167/14, 0167/15, 0168, 0215/1, 0215/2, 0216/1, 0216/2, 0226, 0227, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356/4, 2356/5, 2356/6, 2356/7, 2356/8, 2356/9, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2501, 2527/1, 2527/2, 2550, 2551, 2552, 2553/1, 2553/2, 2553/3, 2553/4, 2554/1, 2554/2, 2555/1, 2555/2, 2556, 2557, 2558/1, 2558/2, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196/1, 3196/2, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3228/1, 3228/2, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629/1, 3629/2, 3630, 3631/1, 3631/2, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659/1, 3659/2, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668

Kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet 2. számú melléklete szerint:

Duna és ártere (HUDI 20034)

Süttő

038/1, 038/2, 038/3, 038/5, 038/6, 038/7, 038/8, 0234/1, 0234/2, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379

Gerecse (HUDI 20020)

Süttő

0149, 0215/1, 0226, 0227

2/C HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERÜLETEK

Helyi természeti értékvédelem alá vont értékek:

- a) a Rákóczi u. - Diósvölgyi u. találkozásánál lévő parkban álló több száz éves hársfa („Rákóczi-hárs”), szigorúan védett faegyed,
- b) a Hársfa u-i fasor, valamint az annak folytatásában a Képzőművészeti Alap Kőfaragó telepén lévő fasormaradvány hársfaegyedei,
- c) a szabályozási terven jelölt dendrológiai és városképi értéket képviselő idős faegyedek.

3. sz. függelék

Védőtávolságok, védőterületek, építési korlátozások

Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

- Felszíni vizek fenntartást szolgáló parti sávja: Duna folyam **a partvonalától számított 10 méterig** egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások (folyók, patakok, csatornák), tavak, tározók és holtágak mentén **a partvonalától számított 6 méterig**, az előzőekhez nem tartozó vizek és közcélú vízilétesítmények (tározók, belvíz- és öntözőcsatornák) **partvonalától számított 3 méterig**
- közlekedési védőterület országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m,
- közlekedési védőterület országos vasútvonalak szélső pályájának tengelyétől 50-50 m,
- távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:
 - földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar, 20 -20 m
 - elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m 25-30kV 5-5m
 - vízműkutak – vízügyi előírások szerint
 - vízvezeték MSZ 7487/2-80 sz.,
 - gázvezeték MSZ 7048 szerint.

Temető 30 m-es védőtávolságán belül új lakó- és üdülőépület, élelmiszertároló, illetve -feldolgozó gazdasági épület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el. 50 m-es védőtávolságon belül ásott kút nem létesíthető.