SkÉSZ

SZENTENDRE SKANZEN-BŐVÍTÉSI TERÜLETTEL ÖSSZEFÜGGŐ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

21/2017. (VI.20.) önkormányzati rendelet

2017. június 21.

Tartalomjegyzék 0
I. FEJEZET 3
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 3
1. A rendelet hatálya és alkalmazása 3
2. Értelmező rendelkezések 3
3. A rendelet felépítése 4
4. Építésjogi követelmények 4
5. Telekalakítás 4
6. Elővásárlási jog 5
7. Településrendezési szerződés 5
8. Belterülethatár módosítás 5
9. Közterületekre vonatkozó rendelkezések 6
10. A közterületeken elhelyezhető építményekre és építménynek 6
nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések 6
11. Magánutakra vonatkozó rendelkezések 7
12. A tájkép és a természeti értékek védelmének általános rendelkezése 7
13. A levegő védelme 8
14. A termőföld, a felszín alatti és a felszíni vizek védelme 8
15. Hulladékkezelés 8
16. Állattartó építmények védőtávolságai 8
17. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírások 8
18. Vízellátás 9
19. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés 9
20. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés 10
21. Villamosenergia ellátás 10
22. Földgázellátás 11
23. Megújuló energiatermelő létesítmények 11
24. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés 11
II.FEJEZET 12
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI 12
25. Beépítésre, építmény elhelyezésére vonatkozó rendelkezések 12
III. FEJEZET 13
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK 13
26. Közlekedési területek előírásai 13
27. Erdőterületekre vonatkozó általános rendelkezések és övezeteinek előírásai 13
28. Általános mezőgazdasági területre vonatkozórendelkezések 14
29. Beépítésre nem szánt különleges terület. a Skanzen bővítési terület 15
IV. FEJEZET 16
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 16

MELLÉKELETEK

1. melléklet: Szabályozási Tervlap – Skanzen SZT/Sk jelű tervlap (A3)
2. melléklet: Övezetek paraméter táblázatai
3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke
4. melléklet: Állattartó építmények védőtávolsága
5. melléklet: Korlátozások és mintakeresztszelvények
1. függelék: Helyileg jelentőségű védett természeti területek jegyzéke
2. függelék: A honvédelmi építmények környezetében építmények, műtárgyak elhelyezésekor figyelembe veendő védőtávolságok
3. függelék: Közműlétesítmények védőövezetei
4. függelék: Közlekedési létesítmények védősávjai
5. függelék: Mintakeresztszelvények

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének
21/2017. (VI.20.) önkormányzati rendelete
Szentendre Skanzen-bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzatról

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály,

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály,

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,

Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság,

Budapest Főváros Kormányhivatala Kormánymegbízott, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, és Légügyi Hivatala,

Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Útügyi Osztály,

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,

Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi irodája,

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály

Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,

Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,

Pest Megyei Rendőr-főkapitányság,

Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság,

Pest Megyei Önkormányzat Főépítésze,

Budakalász Város Önkormányzata,

Pomáz Város Önkormányzata,

Pilisszentlászló Község Önkormányzata,

Leányfalu Nagyközség Önkormányzata,

Szigetmonostor Község Önkormányzata,

továbbá a partnerségi egyeztetés szabályzatában megjelöltek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

1. § Szentendre Skanzen-bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzat (a továbbiakban: SkÉSZ) hatálya a Szabályozási Terven lehatárolt területre (a továbbiakban: Terület) terjed ki.

2. § (1) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos OTÉK, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet), valamint egyéb országos hatályú jogszabályoknak megfelelően, az e rendeletben szereplő kiegészítésekkel kell eljárni.

(2) A SkÉSZ lehatárolja az egyes helyi övezeteket és meghatározza azok jellemzőit, különösen:

1. a telkek használati céljával összefüggő rendeltetést, valamint az el nem helyezhető rendeltetést,

2. az övezet jelét és határát,

3. a beépítés módját,

4. a kialakítható telek legkisebb területét,

5. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszinten,

6. a terepszint alatti építés mértékét és helyét,

7. a zöldfelület legkisebb mértékét, s annak olykor helyhez kötött elemeit,

8. a megengedett legnagyobb, valamint esetenként legkisebb épületmagasságot,

9. az építmény megengedett legmagasabb pontját,

10. a közműellátás mértékét és módját,

11. a helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett előírásokat,

12. egyéb sajátos építési követelményeket,

valamint tartalmazza

13. a kül- és belterülethatár módosításának lehetőségét,

14. a meglévő és tervezett szabályozási vonalat,

15. egyéb jogszabály által meghatározott védőterületet és védősávot,

16. egyéb jogszabály által védett területek lehatárolását,

17. a látványpontokat, a rálátás védelmének eseteit,

18. az elővásárlási joggal érintett telkeket.

(3) A Szabályozási Tervlapon (a továbbiakban: SZT/Sk) ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:

a) a kötelezően alkalmazandó szabályozás alapelemei és legtöbb másodlagos eleme, amelyektől eltérni csak e rendelet külön feltételhez kötött rendelkezései szerint lehet, továbbá módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges,

b) tájékoztató jelleggel a más jogszabály által elrendelt kötelezően alkalmazandó szabályozási elemek, amelyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően be kell tartani,

c) javasolt szabályozási elemek, amelyek nem kötelező érvényű, hanem irányt mutató, egyéb szabályozási elemként jelöltek,

d) egyéb tájékoztató elemként minden olyan elem, mely nem tartozik az *a)-c)* pontban felsoroltakhoz, de a terv tartalmazza, és az a terv megértését segíti.

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § A rendelet alkalmazásában:

1. ***Fő (rendeltetésű) épület:*** a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.

2. ***Fő rendeltetés****:* a SkÉSZ-ben meghatározott elsődleges rendeltetés.

3. ***Látványterv:*** település- és tájképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, illeszkedés ábrázolására és megítélésére alkalmas makett, fotómontázs, kézi grafikai vagy digitális 3D megjelenítés. A grafikus megjelenítések esetén a nézőpontot a talajon álló ember szemmagasságában kell felvenni.
4. ***Mellék(rendeltetésű) épület****:* az övezetben, építési övezetben meghatározott fő(rendeltetésű)épületet kiegészítő rendeltetésű önálló épület, amely a főépülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Melléképületnek minősül különösen a gépjármű tároló (önálló garázs, támfalgarázs), tárolóépület (tüzelőanyag raktár, szerszámkamra, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló), műterem, kézműipari, vagy egyéb műhely, mosókonyha, nyári konyha, szauna, télikert, kazánház, valamint portaépület.
5. ***Skanzen****:* Szabadtéri Néprajzi Múzeum
6. ***Szolgálati lakás****:* nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
7. ***Védőfásítás:*** olyan növénytelepítés, amelynél a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db legalább közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m^2–re számítva legalább 1 db legalább közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
8. ***Zöldtető:*** Olyan csapadékvíz ellen szigetelt, mesterségesen növényzettel telepített zárófödém, mely a létrehozott vízelvezetés, vízháztartás, vízszigetelés szempontjából megfelelő rétegrenddel megépített sík, teraszos vagy maximum 45 fokos hajlásszögű.

3. A RENDELET FELÉPÍTÉSE

4. § A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

a) 1. melléklet: Szabályozási Tervlap és jelmagyarázata SZT/Sk. jelű tervlap M = 1: 2.500 léptékben (A3)

b) 2. melléklet Övezetek paraméter táblázatai

c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

d) 4. melléklet: Állattartó építmények védőtávolsága

e) 5. melléklet: Korlátozó elemek és a mintakeresztszelvények

ea) 1. függelék: Helyi jelentőségű védett természeti területek jegyzéke

eb) 2. függelék: A honvédelmi építmények környezetében építmények, műtárgyak elhelyezésekor figyelembe veendő védőtávolságok

ec) 3. függelék: Közműlétesítmények védőövezetei

ed) 4. függelék: Közlekedési létesítmények védősávjai

ef) 5. függelék: Mintakeresztszelvények

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

5. § (1) Beépítésre szánt, valamint a beépítésre nem szánt területen részleges közművesítéssel ellátott a telek, ha a vízbekötéssel rendelkező épületben keletkező szennyvíz elhelyezését csak időszakosan leürített, zárt szennyvíztárolóban lehet megoldani.

(2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő - SkÉSZ-ben meghatározott - beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.

5. TELEKALAKÍTÁS

6. § (1) Az építést megelőzően kötelező telket alakítani, ha a telket a SZT/Sk jelű tervlapon tervezett szabályozási vonal érinti valamint, ha a telekhatáron kötelező megszüntető jel szerepel.

(2) A tervezett közterületek kialakítása érdekében a SZT/Sk jelű tervlapon jelölt telekalakítás akkor is végrehajtható, ha ezáltal a kialakuló telek területe, illetve egyéb mérete az előírttól eltérő lesz, valamint akkor is, ha a telek meglévő beépítettsége a megengedett legnagyobb beépítési mértéket a telekalakítás révén meghaladja.

(3) Telekosztás, telekhatár-rendezés során az érintett telektömb struktúráját megbontó alakzatú telek, különösen egymással 60 foknál kisebb szöget bezáró telekhatár nem alakítható ki.

(4) A telekalakítás során a kialakuló telek legkisebb hosszmérete nem lehet kisebb, mint az (5) bekezdésben rögzített legkisebb kialakítható telekszélesség, kivéve a közterület-alakításával együtt járó telekalakítás esetét.

(5) A minimálisan kialakítható és beépíthető telekszélesség különleges terület esetében 50,0 m, mezőgazdasági terület esetében 100,0 m lehet. A telekre meghatározott legkisebb telekszélesség elsősorban az utcafronti telekhosszra vonatkozik.

(6) A telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak a telkek megosztása, telekcsoport újraosztása esetén kell alkalmazni. Telkek összevonása mérettől függetlenül lehetséges.

(7) Nyúlványos telek csak az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén alakítható ki

a) ha másképpen a meglévő telek nem lenne megosztható, vagy megközelíthető,

b) az így kialakuló telek közüzemű (különösen: mentő, tűzoltó, szükség szerint szippantó autó) gépjárművekkel történő közvetlen megközelítése biztosítható,

c) nem alakul ki egymás mellett kettőnél több teleknyúlvány,

d) ha azt az övezet, illetve építési övezet rendelkezései nem tiltják.

(8) A teleknyúlvány területén épület nem helyezhető el. Az építési hely határának meghatározásakor a minimális előkert a teleknyúlvány telek felé eső végétől mérendő.

(9) Beépíteni kívánt mezőgazdasági, illetve beépítésre nem szánt különleges területen a teleknyúlvány legalább 4,0 méter szélességű és legfeljebb 100,0 méter hosszúságú lehet. Teleknyúlvány szerepét tölti be a közterületi, vagy egyéb út kapcsolatot biztosító elkeskenyedő telekrész, míg el nem éri a 16,0 méteres szélességet.

(10) Telekalakítás során – a SZT/Sk jelű tervlap eltérő rendelkezésének figyelembe vételével - nem alakulhat ki:

a) új zárványtelek, vagy – közmű-telek kivételével – új úszótelek, továbbá

b) olyan telek, amelynek megközelítése különleges, vagy mezőgazdasági rendeltetésű teleknél legalább 6,0 méter széles közterületről, közútról, vagy magánútról nem biztosítható.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

7. § (1) A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében Szentendre Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti a rendelet 3. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

(2) Szentendre Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti

a) a város működésének biztosítása,

b) a települési értékek megóvása, a települési értékvédelem érvényesítése,

c) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,

d) a városkép kedvezőbb alakítása,

e) a közlekedés és parkolás javítása,

f) a településszerkezet kedvezőbb alakítása,

mint további célok megvalósítása érdekében.

7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

8. § (1) Az önkormányzat településrendezési szerződést köthet egyes városfejlesztési célok megvalósítása érdekében, különösen a településszerkezeti tervben meghatározott cél érdekében szükséges településrendezési eszközök kidolgozására.

(2) A közhasználatú magántulajdonú területet a településrendezési szerződésben meghatározottaknak, vagy a szabályozási terven rögzített célnak megfelelően kell kialakítani.

8. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

9. § (1) A belterületbe vonható területeket a SZT/Sk jelű tervlap tartalmazza.

(2) A belterületbe vonás csak a bevonandó területet érintő szabályozási terven ábrázolt közterületi telekalakítás végrehajtása utáni állapotra kérhető.

9. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

10. § (1) A SZT- Sk jelű tervlapon jelölt közterületek kialakítása szükséges a hozzá csatlakozó és általa kiszolgált telkek beépítésének lehetővé tételéhez.

(2) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

10. A KÖZTERÜLETEKEN ELHELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEKRE ÉS ÉPÍTMÉNYNEK NEM MINŐSÜLŐ KÖZTÁRGYAKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

11. § (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:

a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, alul- és felüljárók, hidak,

b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,

c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,

d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,

e) alkalmi vásárok építményei,

f) árusító pavilon a (3) bekezdés figyelembe vétele mellett,

g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,

h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településképi rendeletben meghatározottak szerint,

i) park és játszótér építményei.

(2) Az (1) bekezdés *f)* és *g)* pontjában felsorolt építmények elhelyezésének feltétele, hogy azok közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy

a) az energiaszolgáltatás,

b) az ivóvíz szolgáltatás,

c) a szennyvízelvezetés, vagy gyűjtés, és

d) a csapadékvíz elvezetés

közhálózati csatlakozásával biztosítva legyen.

(3) Az egymással párhuzamosan kialakított közút és közhasználat elől el nem zárt magánút között kerítés nem építhető, a meglévő elbontandó. Élő sövénnyel csak a gyalogos, vagy a kerékpáros célra szolgáló magánút választható el a közúttól.

(4) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 9,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, illetve átlátást korlátozó növényzet nem állhat.

(5) Különleges területhasználatú telkek esetén, ha a telek mérete nagyobb, mint 3000 m^2, és a közterületi telekhatár hosszabb, mint 35 méter, két telekbehajtó is létesíthető a közterületi határon.

(6) 5 ha területet elérő területen tömegtartózkodásra alkalmas helyiséget tartalmazó épület létesítésekor, vagy egyidejűen a 300 fő vendégforgalmat meghaladó különleges területhasználatú telek esetén legalább két irányból közútról, vagy havaria esetén igénybe vehető magánútról való megközelítés lehetőségét biztosítani kell.

(7) Közterületi aluljárók és felüljárók létesítésének rendelkezései:

a) felüljáró csak indokolt esetben és csak akkor létesíthető, ha aluljáró létesítése műszaki és gazdasági megfontolásokból lehetetlen lenne, vagy aránytalanul nagy beavatkozással, a természeti értékek, a talaj, vagy a felszín alatti vizek sérelmével járna,

b) aluljáró, vagy felüljáró csak a terület tulajdonosának, kezelőjének egyetértése alapján létesülhet.

(8) Közterületen terepszint alatti építés, közműelhelyezés során fasorok létesítéséhez és növényzet elhelyezhetőségéhez a területet biztosítani kell, az építés megkezdése előtt meglévők fennmaradására tekintettel kell lenni a megvalósítás során.

11. MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

12. § (1) Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.

(2) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel:

a) ha a SZT/Sk jelű tervlapon jelölt, vagy a (3) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlannyilvántartásba bejegyezték,

b) ha közterülethez csatlakozik, magánútból nem nyílhat újabb magánút,

c) ha a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,

d) a magánutat beépíteni egynél több telket kiszolgáló esetben a közúttal, közterülettel határos oldalon lekeríteni nem szabad, valamint azon csak a közterületen elhelyezhető építmények jelenhetnek meg, a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan közlekedését biztosítani kell,

e) ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább zúzalékkal szilárdított földút.

(3) Különleges területet kiszolgáló új magánút telekszélessége

a) ha legfeljebb 2 telket szolgál ki, legalább 10,0 m,

b) ha legfeljebb 6 telket szolgál ki, legalább 12,0 m,

c) ha 6 teleknél többet szolgál ki, legalább 14,0 m

kell, hogy legyen.

(4) A 10,0 m telekszélességet meghaladó utakon, útszakaszokon fasor, vagy zöldsáv telepítendő.

12. A TÁJKÉP ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSE

13. § (1) Az SZT/Sk jelű tervvel érintett terület a város „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” része.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen bármely épület, vagy felszínen megjelenő 3,0 m magasságot meghaladó építmény létesítése esetén látványtervvel kell ellenőrizni a tájba, a szomszédsághoz való illeszkedést.

(3) A SZT/Sk jelű tervlapon lehatárolt területen építmények, műtárgyak létesítése, felújítása során a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” besorolására tekintettel:

a) figyelemmel kell lenni a tájképi változásokra, a Sztaravodai út felőli nézőpontokból való látványra,

b) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását,

c) új villamos energia ellátás-, elektronikus hírközlés hálózatépítése, hálózat rekonstrukciója során a vezetékek kizárólag föld alatt helyezhetők el.

(4) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen honos növényfajokat kell fenntartani és telepíteni.

(5) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő nem beépítésre szánt területeken csak áttört kialakítású és vadvédelmi célú kerítés létesíthető.

(6) A mezőgazdasági és a különleges területen a megengedett épületmagassági érték számításánál figyelmen kívül hagyott technológiai indokból kiemelkedő magasabb technikai építmények sem haladhatják meg a 25,0 métert.

(7) A tetők tömegének kialakításakor – különösen a rálátással rendelkező területeken – az egyszerű formákat kell alkalmazni, a városi tájképbe illeszkedés szempontjait kell követni.

13. A LEVEGŐ VÉDELME

14. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet különleges területet.

(2) Különleges terület rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

(3) Különleges területet nem érintheti építmények, létesítmények üzemelése miatt kijelölt levegőtisztaság-védelmi védőövezet.

14. A TERMŐFÖLD, A FELSZÍN ALATTI ÉS A FELSZÍNI VIZEK VÉDELME

15. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(3) Építmények üzemelése során keletkező káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(4) Rézsű meredekség nem lehet nagyobb, mint 1:1,5 arányú, ennél meredekebb lejtés esetén lépcsőző rézsű kialakítása szükséges támfalas szakaszokkal.

15. HULLADÉKKEZELÉS

16. § (1) A skanzen különleges területen kizárólag a skanzen működésével összefüggő, az építmények üzemeltetése során keletkezhet veszélyes hulladék tárolható átmenetileg.

(2) Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.

16. ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI

17. § (1) A belterületen, annak környezetében haszonállat tartására szolgáló építmény - ól, istálló, kifutó, trágyatároló -, ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik, a rendelet 4. melléklet szerinti védőtávolságok betartásával helyezhetők el.

(2) A védőtávolság mérésénél a lakóépület, vagy szállásszolgáltató épület legközelebb lévő nyílását (ajtó/ablak) kell figyelembe venni.

17. A KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

18. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

a) vízellátás,

b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),

c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, táv-hőellátás),

d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ha ez nem biztosítható, a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell

a) a vízellátás, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás vonatkozásában a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,

b) a csapadékvíz elvezetést, a szennyvízelvezetést, a táv-hőellátást és a vezetékes hírközlést a közterületi hálózathoz történő önálló bekötéssel, vagy szolgalmi jog segítségével a szomszédos telken keresztül megoldani.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

a) a települési-tájképi megjelenésre,

b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),

c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

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

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

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

c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezéséhez szükséges helyet kell biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

bb) 12,0 m szabályozási szélességet elérő, vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

18. VÍZELLÁTÁS

19. § (1) Belterületen új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt kiépítve, vagy a 20. § (4)-(5) bekezdésben meghatározott esetekben jelölt műtárgyak egyidejű megépítésével történhet.

(2) Ha a közhálózatról a tüzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tüzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tüzivíz igény csökkentése szükséges.

19. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

20. § (1) Szennyvízelvezető hálózat elválasztott rendszerrel építhető.

(2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Szennyvizet keletkeztető építményt építeni

a) már csatornázott területeken, − ha a tervezett szennyvizet keletkeztető építménytől mérten 150,0 m-es körzetben a szennyvízcsatorna kiépített – csak a közcsatorna hálózatra történő rácsatlakozással lehet,

b) a csatornázatlan területen a jelen rendeletben szerinti, a szennyvízelvezetésre, vagy a szennyvizek átmeneti tárolására, valamint elszállítására vonatkozó előírások teljesítésével lehet.

(4) Csatornázatlan beépítésre szánt és beépítésre nem szánt belterületen a keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t, akkor egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencében kell összegyűjteni és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.

(5) Csatornázatlan beépítésre szánt és beépítésre nem szánt belterületen, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t, valamint a keletkező szennyvíz mennyiségtől függetlenül

a csatornázatlan beépítésre nem szánt külterületen a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha

a) a közcsatorna hálózat a szennyvíz keletkezését jelentő épülettől 150,0 m-nél távolabb található, és

b) a csővezetéken eljuttatott tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz-befogadás megoldható amennyiben:

ba) arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad, mivel a felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos, és

bb) az egyéb előírások, korlátok azt nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, és

bc) a kisberendezés védőterület-igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, és

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

c) ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(6) Az (5) bekezdés *b)* pontja szempontjából az állóvíz nem minősül megfelelőnek.

20. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

21. § (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(2) Csapadékvíz a telkekről csak a közterületen lévő zárt csapadékvíz csatornába, nyílt vízelvezető árokba, vagy élővízbe vezethető a közterület, illetve az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján

a) közvetlen csatlakozás kiépítésével, vagy

b) ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja, a szomszédos telken átvezetéssel és szolgalmi jog biztosításával.

(3) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezetten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.

(4) Meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25,0 m^2 vízszintes tetőfelületi vetületen, zöldtető kialakítása esetén 50,0 m^2-enként, valamint 25,0 m^2 burkolt felületenként - a kötelező zöldfelület feletti területről - 1 m^3 esővíztároló kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtó az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

21. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

22. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti villamos elosztóhálózat rekonstrukciója, villamoshálózat építése - figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is - kiemelt tájképvédelmi területen csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni.

(5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

22. FÖLDGÁZELLÁTÁS

23. § (1) Földgáz-vezetéket közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(2) A házi nyomáscsökkentőt, mérőórát az épület közterülettel határos oldalán, vagy előkertben csak álcázott megoldással lehet telepíteni.

23. MEGÚJULÓ ENERGIATERMELŐ LÉTESÍTMÉNYEK

24. § (1) Energiatermelő berendezések közül:

a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)

aa) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20°-kal eltérően telepíthető,

ab) lapostetős épületnél a tetősíktól legfeljebb 45°-kal eltérően telepíthető,

b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor)

ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épület magasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg,

bb) magasságával összefüggő dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen.

(2) 50 kVA teljesítményt meghaladó erőmű telepítési igényének jelentkezése esetén a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A telepítésre különleges energiatermelő övezet kijelölése szükséges.

24. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

25. § (1) Ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése megkívánt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Beépítésre nem szánt külterületen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti vezetéssel is kivitelezhető. Ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető, továbbá ha a villamosenergia elosztási, közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor azok oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Vezeték nélküli elektronikus szolgáltatás építménye

a) külterületen, vagy belterületi közterületen önálló építményként akkor helyezhető el, ha a telepítéssel összefüggésben szabályozási terv készül,

b) kül- vagy belterületi közterületen meglévő építményen úgy helyezhető el, hogy a meglévő építmény legfelső pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is),

c) belterületi nem közterületen önálló építményként az adott telken, vagy annak közvetlen környezetét jelentő szomszédos telkeken és a közterületi telekhatárral szemközti telken elhelyezkedő meglévő építmény legfelső pontját legfeljebb 12,0 méterrel haladhatja meg (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is), ha az elhelyezéssel érintett telek közhasználatú,

d) kül-, vagy belterületi nem közterületen meglévő építményen úgy helyezhető el, hogy a meglévő építmény legfelső pontját legfeljebb 12,0 méterrel haladhatja meg (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet is), és akkor, ha az elhelyezéssel érintett építmény közhasználatú,

e) a SZT/Sk jelű tervlap eltérő rendelkezésének kivételével önálló építményként nem helyezhető el.

II.FEJEZET
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

25. BEÉPÍTÉSRE, ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

26. § (1) Új építmény létesítése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása az adott övezetben a beépítés mértékéig lehetséges, ha

a) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel, és

b) városképi illeszkedés biztosított, és

c) a közműellátás az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított, vagy a beavatkozással egyidejűleg kialakul.

(2) A SZT/Sk jelű tervlap területén nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, és ilyen jelleggel az elárusítóhelyként sem működtethető. Ezen tilalom nem vonatkozik a mozgó járműből történő árusításra, a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére.

(3) A területen mobilház, konténer, egyéb felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés időtartamára helyezhető el kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként.

(4) Az épületmagasság számításánál az oromfallal rendelkező tetőszerkezetű épületeknél oromfalas épületmagassági kedvezmény alkalmazható. A főépület legfeljebb két oromfalára vehető figyelembe kedvezmény, ha azok külön-külön legalább 4,5 méter szélesek, legalább 30 fokos hajlásszögűek és legalább 2,0 méter, és legfeljebb 6,0 méter magasak. A tetőgerincre merőleges tetőkiemelés oromfalként nem értelmezhető. Az épületmagasság számításakor a két oromfal felülete elhagyható.

(5) Tereprendezés, vagy 1,0 m-t meghaladó terepmozgatással járó építési tevékenység csak úgy végezhető, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és ne veszélyeztesse a szomszédos telket, valamint a talaj állékonyságát.

(6) Támfalak és támfallétesítmények építésével kapcsolatos rendelkezések:

a) a kialakult domborzati adottságokat óvni kell, azt támfalépítéssel megváltoztatni csak indokolt esetben és mértékben, az építmény elhelyezési, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,

b) amennyiben a terep rendezése szükségessé teszi támfal kialakítását,

ba) a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó terephez képest a 2,0 m-t,

bb) telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep és támfal-kialakítással lehet rendezni,

bc) teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m,

c) a támfal városképben jelentkező felületét a környezethez igazodó természetes anyagokból kell kialakítani,

d) a támfallétesítménynek - a bejárat kivételével - teljes terjedelmében a terepszint alá kell kerülnie.

(7) Beépítésre nem szánt területen, valamint tájképvédelmi szempontból érzékeny, illetve védett területen a kerítés csak áttört, a látványt minimálisan korlátozó módon, védelmi (vagyon-, vad- és természetvédelmi) céllal létesíthető.

(8) Terepszint-alatti beépítési mérték számításakor figyelembe kell venni az épület alatti pinceszintet, az épületen túlnyúló pinceszintet, valamint az épülettől függetlenül létesített terepszint alatti építmény bruttó alapterületét.

(9) Szabadon álló beépítési mód esetén a fő- és melléképületre is vonatkozik a szabadon álló elhelyezés.

(10) Az építési hely a mindenkori telekhatárhoz értelmezendő, a telekhatárok változása esetén az övezetben előírt, vagy ábrázolt elő-, oldal- és hátsókerti távolságokat az aktuális telekosztáshoz igazítva kell alkalmazni.

(11) A különleges területen új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket – az önkormányzattal megkötött eltérő megállapodás kivételével - telken belül kell biztosítani.

(12) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.

III. FEJEZET
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

26. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

27. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak, a vízi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgálnak. A közlekedési területek jellemzőit a rendelet 2. melléklet 2. pontja ismerteti.

(2) A közterületek, a közutak és magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben magánút csak közúthoz csatlakozhat.

(3) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen

a) a telkek biztonságos megközelítése,

b) a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,

c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.

(4) Külterületi telkek belterületbe vonása esetén szükséges a telkeket kiszolgáló utak egyidejű közterületi szabályozása, továbbá be kell szerezni az érintett út kezelőjének hozzájárulását a lakott területi forgalomszabályozás egyidejű bevezetéséhez.

(5) A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak, és a SZT/Sk jelű terven az alábbi jelekkel szerepelnek:

a) KÖu/1 az országos közúthálózat közúti közlekedés övezete,

b) KÖu/3 a helyi kiszolgáló utak övezete.

(6) A KÖu/1 és KÖu/3 jelű közúti közlekedési övezetekben csak a közlekedési és a közművekkel összefüggő építmények helyezhetők el, épület nem építhető.

(7) Az országos közutak külterületi szakaszán az úttengelytől mért, SZT/Sk jelű terven jelölt védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak külön jogszabályok szerint helyezhetők el.

27. ERDŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

28. § (1) A SZT/Sk jelű terv területén található erdőterületek Ek/1 jelű közjóléti erdőterület övezetbe tartoznak, melyek sport, turisztika, oktatási tevékenység, vadaspark céljára kialakítható területek.

(2) Ek/1 jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhető

a) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,

b) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,

c) szabadtéri sportpályák.

(3) Az övezet építési paraméterei a rendelet 2. mellélet 3. pontjában szerepelnek.

(4) Az erdőterületek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek közé tartoznak, ahol a tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendők, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

(5) A közjóléti erdőterületen kizárólag áttört kialakítású vadvédelmi kerítés létesíthető.

(6) A meglévő és a tervezett erdőterületeken a jogszerűen meglévő épületek felújíthatók és újjáépíthetők, a rendelet megalkotásának időpontjában meglévő beépítettség mértékéig.

28. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

29. § (1) A SZT/Sk jelű terv területén a mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, valamint a termőföld védelme céljából Má/2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozik.

(2) Má/2 jelű övezet jellemzően szántó, másodsorban rét, legelő, gyümölcsös művelésű általános mezőgazdasági területek, melynek építési paraméterei a rendelet 2. melléklet 4. pontjában szerepelnek.

(3) A 2. melléklet 4. pontja szerinti telek legkisebb szélességére és mélységére vonatkozó előírást csak a telkek megosztása, telekcsoport újraosztása esetén kell alkalmazni. Telekegyesítés esetén, a telkeken építményeket csak az övezeti előírásban meghatározott telekterület-méretek megléte esetén szabad elhelyezni.

(4) Má/2 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

ab) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület a (7) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,

ac) terepszint alatti építmény (pince),

ad) a (8)-(9) bekezdésekben ismertetett feltételek teljesülése esetén birtokközpont,

b) nem helyezhető el

ba) lakó rendeltetésű épület, épületrész 10.000 m^2 alatti telekméretnél,

bb) építmény 3.000-nél kisebb telken sem a terepszinten, sem az alatt,

c) a 3.000 m^2-t elérő, vagy meghaladó, de 10.000 m^2-nél kisebb területű telken legfeljebb egy tájba illő gazdasági épület, vagy önálló terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, legfeljebb 1%-os beépítettséggel,

d) a 10.000 m^2-nél nagyobb telken legfeljebb két gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) elhelyezhető 3%-os beépítettséggel,

e) lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi,

f) a 20.000 m^2-t (meglévő mezőgazdasági telek esetén 10.000 m^2-t) meghaladó területű telken mezőgazdasági rendeltetésű gazdasági épülettel egyidejűleg megvalósulóan elhelyezhető egy darab különálló, legfeljebb 2 lakásos, összesen 200 m^2 bruttó alapterületű lakóépület is,

g) az övezetben kerítés csak áttört formában építhető, ha a telken épület létesül, de a kerítés a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban nem helyezhető el.

(5) Az épületek kialakításánál tájképvédelmi okokból az alábbiakat kell alkalmazni

a) a terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani és takaró fásítással kell a tájba illesztését biztosítani,

b) az épületeket a telken belül csoportba rendezve, legfeljebb két udvar köré kell szervezni,

c) az épületek anyaghasználatában és tömegformálásában a tájba illesztés szempontjainak érvényesülnie kell, ezért nem használhatók tájidegen anyagok és színek,

d) a „rejtőzködő-építészet” elveinek érvényesülését kell segíteni az épületek köré telepítendő facsoportok, takaró-növényzetek létesítésével.

(6) Mezőgazdasági rendeltetéssel összefüggésben épületet létesíteni csak részleges közművesítés mellett lehet, amely az ivóvíz, a villamosenergia ellátás biztosítását jelenti, valamint a szennyvizek legalább átmeneti tárolására korszerű, szakszerű zárt szennyvíztároló létesítésül.

(7) Egyéb feltételek teljesülése esetén az övezetben lakóépület is létesíthető az alábbi feltételek együttes teljesülés esetében:

a) a lakóépület a gazdasági rendeltetéssel egyidejűen, vagy azt követően épülhet meg,

b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz, vagy szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,

c) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia − vezetékes vagy helyi − ellátás biztosított,

d) a keletkező szennyvíz elvezetése közüzemi hálózatra történő csatlakozással, egyedi szennyvízkezelő berendezéssel biztosított, vagy átmeneti zárt szennyvíztárolóban gyűjthető,

e) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, vagy megfelelő szikkasztása biztosított,

f) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,

g) az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról vagy magánútról megközelíthetők,

h) különállóan elhelyezett lakóépület bruttó beépített területe tájképvédelmi okokból nem haladhatja meg 200 m²-t.

(8) A (7) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén az Má/2 jelű övezetben birtokközpont létesíthető, melyen a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek − a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított − összes beépíthetősége érvényesíthető.

(9) A birtokközpontra vonatkozó előírások:

a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m^2 (1 ha) nagyságot el kell érnie,

b) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a, de:

ba) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 %,

bb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m^2 bruttó alapterületnél akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné, valamint

bc) amennyiben a birtokközpont épületeinek összes bruttó alapterülete meghaladja a 300 m^2-t a tájképi megjelenés, a tájba illesztés igazolásához a rálátási pontokból látványterv készítendő.

29. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET A SKANZEN BŐVÍTÉSI TERÜLET

30. § (1) Beépítésre nem szánt különleges területbe tartozik a jellemzően jelentős zöldfelülettel rendelkező Skanzen bővítési terület a Kb-Sk/2 jelű övezet.

(2) A különleges beépítésre nem szánt terület övezetének építési paraméterei a rendelet 2. melléket 5. pontjában szerepelnek.

(3) Kb-Sk/2 jelű beépítésre nem szánt különleges Skanzen bővítési terület övezetben

a) elhelyezhető

aa) a múzeum kiállítási és bemutató jellegű építményei,

ab) oktatási, ismeretterjesztési célú építmények,

ac) szállásadó, vendéglátó épületek,

ad) a múzeumi rendeltetéssel összefüggő irodai, üzemviteli és tároló épületek,

ae) kizárólag a főrendeltetés működéséhez szükséges gazdasági rendeltetésű épületek,

b) nem helyezhető el

ba) önálló lakó épület,

bb) a múzeumi rendeltetéssel össze nem függő kereskedelmi szolgáltató épületek,

bc) üzemanyagtöltő állomás,

bd) parkolóterület és 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító gépjárművek számára garázs.

(4) Építeni legalább 5000 m^2-es nagyságú telken lehet, legfeljebb 10%-os beépítési mértékig.

(5) Az övezetben az épületek elhelyezésekor biztosítandó

a) legalább 10,0 m előkert,

b) legalább 6,0 m oldalkert,

c) a SZT/Sk jelű tervlapon a telekhatárok mentén feltüntetett szélességű háromszintű növénytelepítés.

(6) Az épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet, kivéve a kiállítási műtárgyak körébe tartozó építményeket, melyek jellegzetességük következtében magasabbak is lehetnek.

(7) A kötelező zöldfelületi arányt legalább 40 %-os mértékben kell biztosítani, amelyek telepítésénél a tájhonos növényeket kell alkalmazni.

IV. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. § (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

(3) E rendelet előírásait a hatályba lépése napját követően indult építési hatósági ügyekben kell alkalmazni.

(4) Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről szóló 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelet az alábbi új 42. §-al egészül ki:

„42. § Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szentendre Skanzen-bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzatról szóló 21/2017. (VI.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: SkÉSZ) hatályba lépésének napjától a SkÉSZ SZT/Sk jelű tervlapján lehatárolt területre vonatkozóan a jelen rendelet rendelkezései nem alkalmazandóak.”

(5) Jelen rendelet 31. § (4)-(5) bekezdései a jelen rendelet hatályba lépését követő napon hatályukat vesztik.

Szentendre, 2017. június 15.

Verseghi-Nagy Miklós s.k.
polgármester

dr. Gerendás Gábor s.k.
jegyző

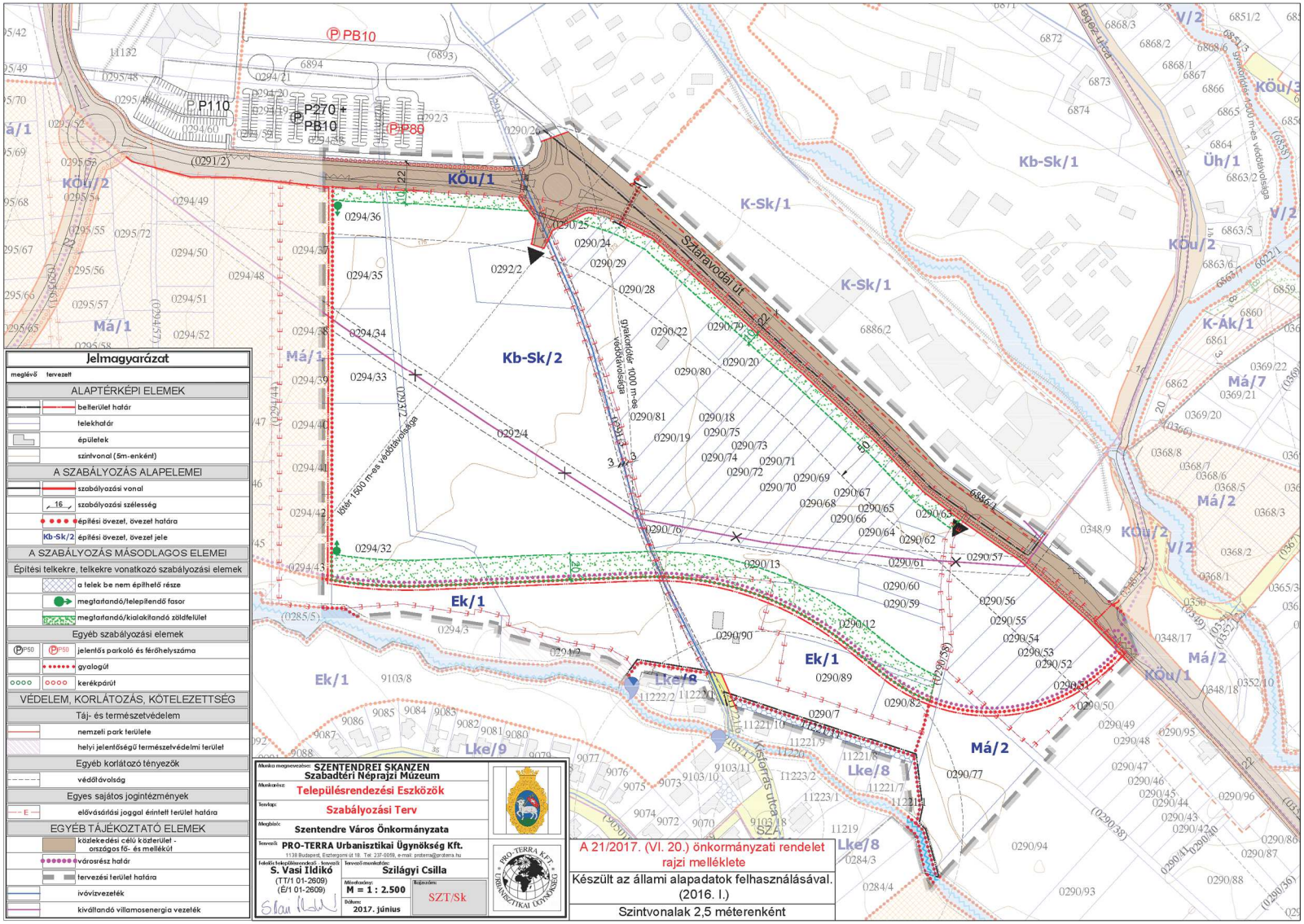
<u>Záradék:</u>

Jelen rendelet 2017. június 20-án került kihirdetésre.

dr. Gerendás Gábor s.k.
jegyző

1. melléklet: *Szentendre Skanzen-bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzatról szóló 21/2017. (VI.20.) önkormányzati rendelethez*

SZT/Sk jelű Szabályozási Terv M = 1: 2.500 léptékben



***2. melléklet** Szentendre Skanzen-bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzatról szóló 21/2017. (VI.20.) önkormányzati rendelethez*

1. ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATAI

1.1. Övezeti jelekben használt betűjelölések értelmezése:

1.1.1. KÖu = közúti közlekedési terület

1.1.2. Ek = közjóléti erdőterület

1.1.3. Má = általános mezőgazdasági terület

1.1.4. Kb-Sk = különleges beépítésre nem szánt skanzen terület

2. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK JELLEMZŐI

	A	*B*	*C*	*D*	
1	*az út megnevezése/kategóriája*	*SZT-en övezeti jele*	*SZT-en színe*	*meglévő/ tervezett szabályozási szélesség (m)*	
				belterületen	*külterületen*
2	***országos mellékutak***				
3	11112 j bekötő út *(Sztaravodai út külterülete.)*	**KÖu/1**	barna	K/18,0-20,0	K-22,0
4	***kiszolgáló utak***			*keresztmetszeti szélesség (m)*	
				meglévő (m)	*tervezett (m)*
5	belterületi kiszolgáló utak	**KÖu/3**	*citrom sárga*	K (min. 6,0)	

3. ERDŐTERÜLETEK

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépíthető telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*(m^2)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*	
2	**Ek/1**	—	—	—	—	—	—	

4. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

	A	B	C	D		E	F	G	H	I
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Kialakítható új telek legkisebb*		*Beépíthető telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*szélessége (m)*	*mélysége (m)*	*(m^2)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*	
2	**Má/2**	SZ	20.000	100	150	3.000	1,0	1,0	3,5	érvényes a 3.000 m^2-t meghaladó, de 10.000 m^2-nél kisebb méretű telek esetén
3						10.000	összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. 200m^2	3,0	gazd.-ép. 3,5 lakóép. 4,5	érvényes a már kialakult* 10.000 m^2-nél nagyobb telek esetén, de új telekalakítás esetén 20.000m^2-nél nagyobb telek esetén

* a már kialakult mezőgazdasági telek = a rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszerkezet szerinti telek.

5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	*Övezet jele*	*Beépítés módja*	*Kialakítható telek legkisebb területe*	*Beépíthető telek legkisebb területe*	*Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*	*Terepszint alatt az építés mértéke és helye*	*Az épületmagasság legnagyobb értéke*	*Közműellátás mértéke és módja*	*Megjegyzés*
			(m^2)	*(m^2)*	*(%)*	*(%)*	*(m)*		
2	**Kb-Sk/2**	SZ	5.000	5.000	10	10	7,5*	T	*a Skanzen beépítésre nem szánt különleges területe*

* kivéve bemutató, múzeumi műtárgy, mely magasabb is lehet

T =teljes közművesítettség

3. melléklet *Szentendre Skanzen-bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzatról szóló 21/2017. (VI.20.) önkormányzati rendelethez*

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE

A Skanzen bővítési területe az alábbi helyrajzi számú telkek:

0290/18-20; 0290/22; 0290/24-25; 0290/28-29; 0290/54-57; 0290/60-76; 0290/79-81; 0292/2; 0292/4; 0293/2; 0294/32-36;

4. melléklet *Szentendre Skanzen-bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzatról szóló 21/2017. (VI.20.) önkormányzati rendelethez*

ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGA

1. A belterületen haszonállat tartására szolgáló építmény - ól, istálló, kifutó, trágyatároló -, ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik a következő védőtávolságok betartásával helyezhetők el:
   - *1.1* nagytestű mezőgazdasági haszonállat esetén:
     - *1.1.1.* saját lakóépülettől 15,0 m,
     - *1.1.2.* szomszéd lakóépülettől 25,0 m,
     - *1.1.3.* ásott kúttól 20,0 m,
     - *1.1.4.* fúrt kúttól 20,0 m,
     - *1.1.5.* a legalább 6,0 m széles úttól 10,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 13,0 méter.
   - *1.2* közepes- és kistestű mezőgazdasági haszonállat esetén, ideértve a verseny és sport célból tartott posta- és díszgalamb tartást is:
     - *1.2.1.* saját lakóépülettől 15,0 m,
     - *1.2.2.* szomszéd lakóépülettől 25,0 m,
     - *1.2.3.* ásott kúttól 20,0 m,
     - *1.2.4.* fúrt kúttól 20,0 m,
     - *1.2.5.* a legalább 6,0 m széles úttól 10,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 13,0 méterre.
   - *1.3* zárt trágya és trágyalétároló legkisebb távolsága:
     - *1.3.1.* saját lakóépülettől: 15,0 m,
     - *1.3.2.* szomszéd lakóépülettől 30,0 m,
     - *1.3.3.* ásott kúttól 20,0 m,
     - *1.3.4.* fúrt kúttól 20,0 m,
     - *1.3.4.* a legalább 6,0 m széles úttól 10,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 13,0 méter.
2. A külterületen haszonállat tartására szolgáló építmény – különösen ól, istálló, kifutó, trágyatároló - a következő védőtávolságok betartásával helyezhetők el:
   - *2.1* nagytestű mezőgazdasági haszonállat esetén:
     - *2.1.1* saját lakóépülettől 10,0 m,
     - *2.1.2* szomszéd lakóépülettől 15,0 m,
     - *2.1.3* ásott kúttól 15,0 m,
     - *2.1.4* fúrt kúttól 5,0 m,
     - *2.1.5* a legalább 6,0 m széles úttól 5,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 8,0 méter.
   - *2.2* közepes- és kistestű mezőgazdasági haszonállat esetén, ideértve a verseny és sport célból tartott posta- és díszgalamb tartást is:
     - *2.2.1* saját lakóépülettől 10,0 m,
     - *2.2.2* szomszéd lakóépülettől 10,0 m,
     - *2.2.3* ásott kúttól 15,0 m,
     - *2.2.4* fúrt kúttól 5,0 m,
     - *2.2.5* a legalább 6,0 m széles úttól 5,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 8,0 méterre.
   - *2.3* zárt trágya és trágyalé tároló legkisebb távolsága:
     - *2.3.1* saját lakóépülettől: 15,0 m,
     - *2.3.2* szomszéd lakóépülettől 20,0 m,
     - *2.3.3* ásott kúttól 15,0 m,
     - *2.3.4* fúrt kúttól 5,0 m,
     - *2.3.5* a legalább 6,0 m széles úttól 0,0 m, a keskenyebb úttelek esetén az út tengelyétől legalább 3,0 méter.

*5. **melléklet** Szentendre Skanzen-bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzatról szóló 21/2017. (VI.20.) önkormányzati rendelethez*

KORLÁTOZÁSOK ÉS MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

1. függelék Helyi védett természeti területek (47/2000. (IX.15.) önk. rendelet szerint):

HRSZ		*Megjegyzés*
0291/2 (közút)	0291/3 (út)	*felülvizsgálandó*

***2.* függelék A honvédelmi építmények környezetében építmények, műtárgyak elhelyezésekor figyelembe veendő védőtávolságok**

	A	B
1	***Lőtér védőterülete*:**	
2	*Megnevezés*	*Védőtávolság (m)*
3	Gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy építmény, szérűskert	1500
4	Lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény	1000
5	Települési vagy regionális hulladékkezelő és –lerakó, továbbá szélerőmű-park, biomassza erőmű	1000
6	***Gyakorlótér védőterülete*:**	
7	*Megnevezés*	*Védőtávolság (m)*
8	Gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy építmény, szérűskert	1500
9	Lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény	1000
10	Települési vagy regionális hulladékkezelő és –lerakó, továbbá szélerőmű-park, biomassza erőmű	1000

A SZT/Sk jelű tervlap feltünteti a honvédelmi védőtávolságokat, melyen belül építmény elhelyezésekor, rendeltetés megváltozásakor szükséges az illetékes minisztériummal egyeztetni.

A fegyveres szerv szerinti illetékes minisztérium a fenti előírásoktól való eltérést, valamint a meghatározott körzeten belül más építmény elhelyezését egyedileg jogosult engedélyezni

3. függelék Közműlétesítmények védőövezetei

1. Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye

a) a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy

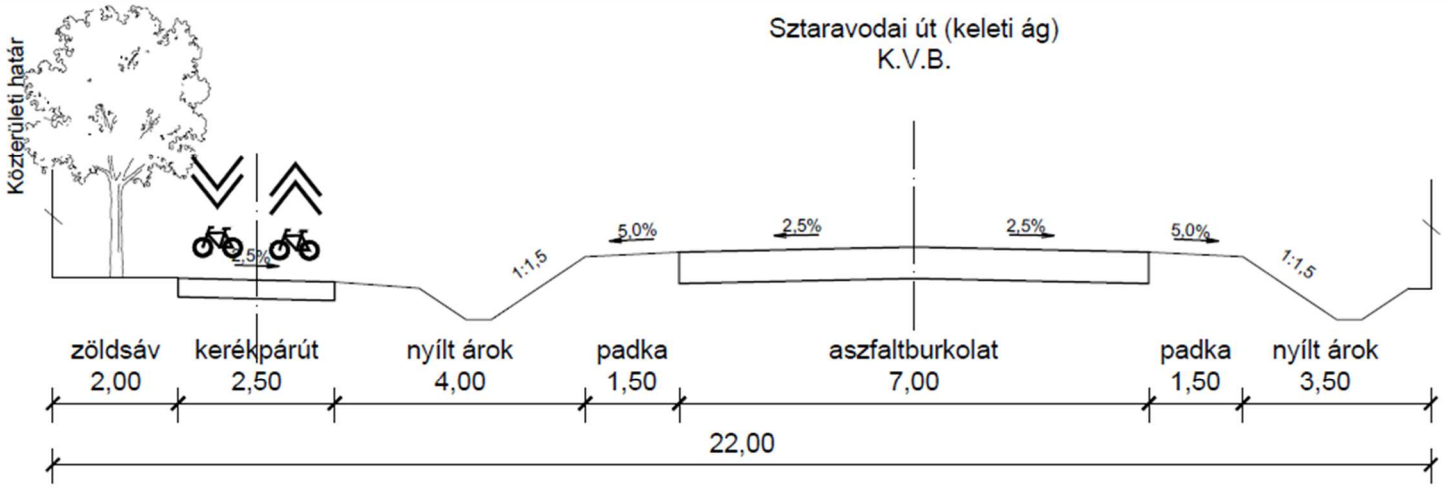
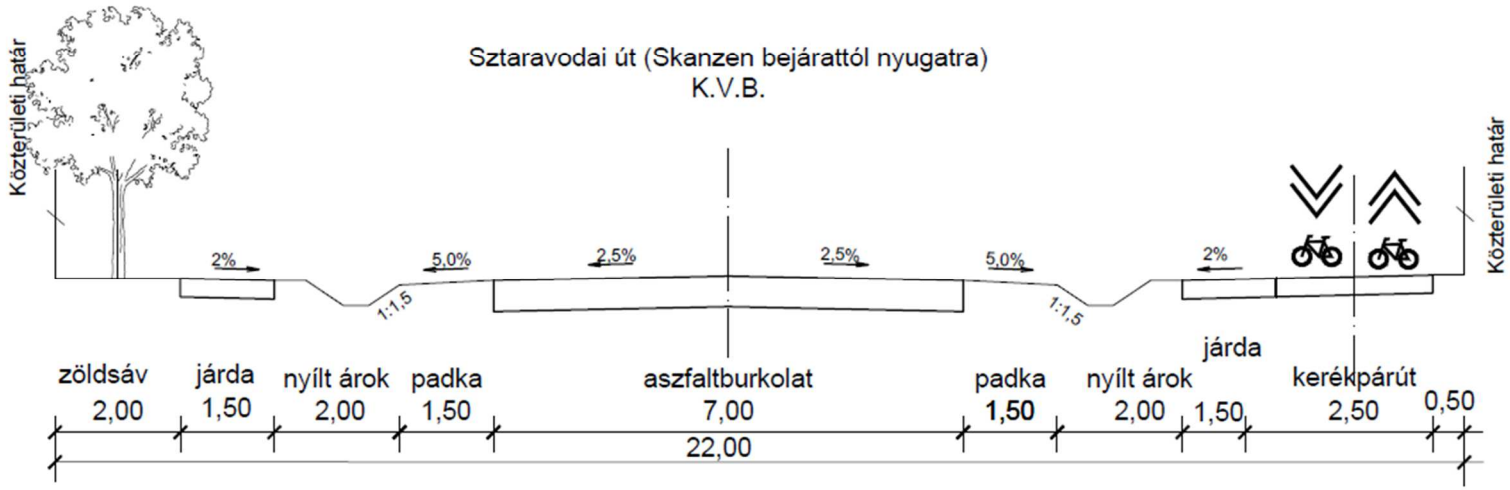
b) előzetes megállapítás nélkül

ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20,0 m,

bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150,0 m.

4. függelék Közlekedési létesítmények védősávjai

1. Az országos mellékutak külterületi szakaszán 50,0-50,0 m széles a védősáv
2. A közutak külterületi szakaszán a védősávon belül bármilyen építési munkát végezni, a felszínen megjelenő építményt, műtárgyat elhelyezni, fát telepíteni és kivágni csak az út kezelőjének egyetértésével lehet.

5. függelék Mintakeresztszelvények

SZENTENDREI SZABADTÉRI NÉPRAJZI MÚZEUM