

Kesztlöc község Önkormányzata képviselő-testületének
6/2010. (VII.19.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzataról és szabályozási tervéről

Kesztlöc község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi XLV. törvény 8.§ (1)bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (6)bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze,

a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló a 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 34.§ (1) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelősége,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró az Komárom – Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség Útügyi Osztálya,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Osztálya,

a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37.§ e) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.)
Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-
Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatala,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.)
Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei
Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.)
Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-
Esztergom Megyei Kormányhivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatósága,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.)
Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi
Minisztérium Hatósági Hivatala,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.)
Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Magyar
Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság,

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.)
Kormányrendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti
Média- és Hírközlési Hatóság Soproni hatósági Irodája,

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:¹

Első rész

I. Fejezet

Teljes településre vonatkozó előírások

1. Szabályozási elemek

1.§

(1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek:

- a) a beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
- b) a szabályozási vonal,
- c) a területegység határa és előírása,
- d) az építési övezet határa és tartalma,
- e) a védett területek határa és azokra vonatkozó előírások,
- f) a védő területek határa és azokra vonatkozó előírások és
- g) az építési hely.

¹ Módosította a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

- (2) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság saját hatáskörben, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül engedélyezhet.

2. A szabályozási terv terület-felhasználási egységei

2.§

(1) Beépítésre szánt területek

- a) a lakóterületek, ezen belül: „Kertvárosias lakóterület, (Lke)”és „Falusias lakóterület (Lf)”,
- b) a vegyes területek, ezen belül „Településközpont vegyes terület (Vt)”,
- c) a gazdasági területek, ezen belül: „Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)”és „Ipari terület (Gip)”,
- d) az üdülőterületek, ezen belül: „Üdülőházas terület üdülőterület (Üü)”és a „Hétvégiházás üdülőterületek (Üh)” és
- e) a különleges területek, ezen belül: „Különleges pincesor (K-p)”, a „Különleges lovas - sport (K-l)”, a „Különleges-sport (K-sp)”és a „Különleges turisztikai (K-tu) terület”.

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közúti közlekedési terület (KÖu),
- b) zöldterület (Z),
- c) az erdőterületek, ezen belül: „Védelmi erdőterület (Ev)”, ami tagozódik Gazdasági erdőterület (Eg)” és „Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület (Ee)”,
- d) a mezőgazdasági területek, ezen belül: „Általános mezőgazdasági terület (Má)”, „Kertés mezőgazdasági terület (Mk)” és „Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)”,
- e) vízgazdálkodási terület (V),
- f) természetközeli terület (Tk) és
- g) a különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül: „Különleges - temető (K-t), „Különleges - régészeti (K-kr)”, „Különleges – külszíni bányaterület (K-kb) és „Különleges - rekreációs terület. (K-kre)”.

3. Telekalakítás

3.§

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.

- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.
- (3) A településszerkezeti okból indokolt telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, szintterületi mutató) a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (5) ²Az övezethatár által elmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:
 - a) övezethatár mentén nem kötelező telket alakítani,
 - b) az építésnek nem feltétele a telekalakítás,
 - c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által határolt telekrészre számítandó,
 - d) az övezethatár mentén az oldalkert távolsága elhagyható

4. Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

4.§

- (1) A telkek beépítési módja az övezeti előírásoknak megfelelően oldalhatáron álló, illetve szabadonálló lehet. Új épület oldalhatáron állóan csak a 16 méternél keskenyebb telkeken helyezhető el.
- (2) Előkertben önálló garázs épület, épített kukatároló a kerítéssel egybeépítve létesíthető. A 3 vagy annál több gépkocsi tárolására alkalmas garázs önálló épületben nem helyezhető el. A fedett parkolókat „főépülettel” egy tömegben vagy a terepszint alatt kell megépíteni.

5.§

- (1) Az előkert a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában változó lehet, általános esetben min. 5,0 méter, a régi falusi részen nincs, több helyen a szomszédos beépítéshez vagy a terepviszonyokhoz igazodó.
- (2) Szabadonálló beépítési módnál az oldalkert az épület oldalkertre néző átlagos homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 méter, oldalhatáron álló beépítésnél az építmények közötti távolság legalább 5,0 méter.
- (3) A hátsókert a régi településrészen tűzvédelmi hatóságok engedélye alapján, a kialakult beépítéshez igazodóan elhagyható (egy tűzszakaszként számolva egy nagyobb területegységre), vagy legalább 6,0 méter.

² Beiktatta a 3/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1-től.

- (4) A 10%-nál nagyobb lejtésű telkek beépítése esetén az épület lejtő felőli homlokzatának vonalában a földszint szint magassága (Bf) és meglévő természetes terepszint átlagos magassága (Bf) között legfeljebb 1,2 méter magasság különbség engedélyezhető. Az épület hegy felőli homlokzatának vonalában a földszint szint magassága (Bf) és meglévő természetes terepszint átlagos magassága (Bf) között legfeljebb 0,5 méter magasság különbség engedélyezhető.

6.§

- (1) Közterületen új építmény, közműlétesítmény, transzformátorház, nyilvános illemhely, telefonfülke, utasváró, 0,5 m² -nél nagyobb reklámfelület, gyepes árok, támfal, egyéb mérnöki létesítmény kivételével csak közterület-rendezési terv alapján helyezhető el.
- (2) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) Közterületről láthatóan csak kőburkolatú, vagy természetes anyagból épült (fűz, természetes kő, fa, tehát nem beton) támfal-létesítmény létesíthető.
- (4) Az árkok alját lehetőleg gyepvel, kavicssal, oldalát helyi terméskő burkolattal, vesszőfonattal, fával vagy gyepes rézsűvel kell kialakítani. A nagy lejtésű területeken a vízvisszafogásról az árkok lépcsőztetésével kell gondoskodni.

7.§

- (1) Szerelt kémény a tetőfelépítmény fölött legfeljebb 1,2 m kiállási hosszal építhető, a tetőszínevel harmonizáló színűre festve helyezhető el. Önálló, az épületre szerelt kéményt a falazott szerkezetekhez illeszkedően, burkoltan kell kialakítani.
- (2) Napkollektor magas tetőn csak a tetőfedéshez igazodó kivételben (színben harmonizáló, tetőablakok kiosztási rendszerével együtt tervezett), az építési előadó szakértelmével elbírálható szinten dokumentált módon, építhető.
- (3) Klímaberendezés előkert nélküli utcai homlokzaton nem helyezhető el, csak építésztervező által készített homlokzat átalakítási rajz engedélyezésével. Az oldalhatáron álló beépítés esetén, az oldalhatár felé néző homlokzatra klímaberendezés nem helyezhető el.

8.§

- (1) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
- (2) Új intézményi funkciójú épület kialakítása, meglévő intézmény átalakítása esetén az építési engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia.

- (3) ³A kialakult lakóterületi tömbben a telek beültetési kötelezettségként jelölt telekrész megengedett legnagyobb beépítettsége 15%. A beültetési kötelezettséggel jelölt területen a meglévő növényzet megtartandó.
- (4) Az újonnan beépülő tömbökben, gazdasági területeken a beültetési kötelezettséggel jelölt területek 85%-át zöldfelületként kell kialakítani, a fennmaradó 15%-on parkolófelület, közlekedési felület, épület, építmény elhelyezhető.

Második rész

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek előírásai

5. Lakóterületek szabályozása

9.§

- (1) A lakóterületeken 600 m²-nél kisebb építési telken legfeljebb egy lakás vagy 1 üdülőépület építhető.
- (2) A lakóövezetek főfunkciójának megfelelő épület építészeti arculatának kialakítása során az épületek formai kialakítása igazodjon a környezethez. Ha a környezet, dokumentáltan nem mutat eltérő karaktert, téglafalazatú, hagyományos architektúra alkalmazása szükséges. Az épületek színezését minimum a szomszédos épületek, de legfeljebb az érintett utcaszakasz épületszínezésének bemutatásával igazolni kell.
- (3) Terepszint alatt legfeljebb – 3,0 méter padlósintű létesítmény helyezhető el. Az építési telek legfeljebb 40%-a pincézhető alá.
- (4) A kertvárosias lakóterületen a megengedett teleknagyság 70%-os méretét elérő, meglévő telek beépíthető.

6. Kertvárosias lakóterület

10.§

- (1) A kertvárosias lakóterületen
- telkenként 1 lakóépületben két lakás,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el.
- (2) A kertvárosias lakóterületen
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,

³ Módosította a 3/2016. (III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1-től.

- b) sportépítmény és
 - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - d) ⁴egyedi szennyvíztisztító
- kivételesen helyezhető el.

(3) A kertvárosias lakóterületen

- a) üzemanyag-töltő állomás,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, és
 - c) önálló parkolóterület, garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- nem helyezhető el.

(4) ⁵Hatályon kívül helyezve

(5) A kertvárosias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

	A	B			C			D		
1.	építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
2.		Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
3.		Terület m ²	Szélesség m	Mélység m	Építési mód	Előkert m	Zöld-felület%	Beépítettség %	Ép.mag. m	szintterületi mutató
4.	Lke-1	700	16	40	O-SZ	5	60	30	K-6,0	0,5
5.	Lke-2	800	18	50	O	5	60	30	5,0	0,5
6.	Lke-3	1000	20	40	O	5	60	30	5,0	0,5
7.	Lke-4	4000	50	60	SZ	15	70	10	6,0	0,2

SZ: szabadonálló

O: oldalhatáronálló

7. Falusias lakóterület

11.§

(1) A falusias lakóterületen

- a) telkenként 1 lakóépületben két lakás,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület és
- e) állattartást, terménytárolást szolgáló mezőgazdasági építmény

⁴ Beiktatta a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

⁵ Módosította a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályon kívül helyezve 2013. január 14-től

helyezhető el.

(2) A falusias lakóterületen kivételesen

- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - b) sportépítmény és
 - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - d) ⁶ egyedi szennyvíztisztító
- helyezhető el.

(3) A falusias lakóterületen

- a) üzemanyagtöltő állomás és
 - b) önálló parkolóterület, garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
- nem helyezhető el.

(4) Az Lf-H falusias lakóterület építési övezetében a tetőfelépítmény két típusa építhető be, egyrészt a keskenyebb telkeken utcára merőleges, lekontyolt tetővel, másrészt a szélesebb telkeken az utcával párhuzamos tetőszerkezettel. Ezek alkalmazását a homlokzat kialakításánál a tervezőnek kell mérlegelni. Az épület formavilága, tetőzete, tetőszerkezete, építmény magassága igazodjon a meglévő épülethez és a környezet beépítéséhez.

(5) Az Lf-K falusias lakóterület építési övezetében a földművelő kultúra, hazai hagyományos, szalag telkes beépítése, ahol az oldalkert megengedett mérete min 3,5 m.

(6) Az Lf-1 falusias lakóterület övezetébe a hagyományos bányászfalu kialakult tömbjei tartoznak.

12.§

(1) A falusias lakóterületekre vonatkozó előírások:

	A	B			C			D		
1	építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
2		Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
3		Terület m ²	Szélesség m	Mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület%	Beépítettség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
4	Lf-H	K-400	12	25	K-O	O-I	K min 40%	K- max30%	K-I-3,6	0,3
5	Lf-K	K-700	14	40	O	O	60	K-30	4,5	0,4
6	Lf-1	700	16	40	O-Sz	3,0	60	30	5.0	0,5

SZ: szabadonálló

⁶ Beiktatta a 19/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

O: oldalhatáronálló

I: igazodó

8. Településközpont vegyes terület

13.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen
- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - e) sportépítmény,
 - f) lakóépület
- helyezhető el.
- (3) A településközpont vegyes területen csak kivételesen elhelyezhető: nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, amely alapvetően nincs zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (4) Az (2) és (3) bekezdésben felsoroltak önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek.
- (5) A településközpont vegyes területen
- a) termelő kertészeti építmény és
 - b) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás
- nem helyezhető el.
- (6) A településközpont vegyes területen új telek alakítása esetén telekalakítási tervet kell készíteni.

14.§

- (1) A településközpont vegyes területek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

	A	B			C				D	
1	építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
2		Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
3		Terület m ²	Szélesség M	Mélység m	Építési mód	Előkert m	Zöld- felület %	Beépített- ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.

4	Vt-1	K	K	K	SZ	5,0	60	25	K- 4,5-	0,3
5	Vt-2	K-300	12	25	SZ-Z	0-I	25	40-K	K-4,2	0,8

SZ: szabadonálló

Z: zárt sorú

I: igazodó

K: kialakult

(2) A Vt-1 övezetben csak szolgálati lakás helyezhető el.

(3) A Vt-2 övezetben legfeljebb 2 lakás építhető.

9. Üdülőterületek

15.§

(1) Az üdülőterület lehet:

a) üdülőházas terület, mely több egységes üdülőházak, kemping, üdültábor elhelyezésére alkalmas és

b) hétvégi házas terület, melyen egyedi üdülőépület építhető.

(2) Az üdülő övezetekre vonatkozó előírások:

	A	B			C				D	
1	építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
2		Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
3		Terület m ²	Szélesség m	Mélység m	Építési mód	Előkert m	Zöld- felület %	Beépített- ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
4	Üh-1	750	15	50	SZ	5,0	60	15	4,2	0,15
5	Üh-2	K-400	15	25	O	5,0	50	20	4.5	0,3
6	Üü	K-1000	25	50	SZ	5,0	60	20	K-6,0	0,4

SZ: szabadonálló

O: oldalhatáronálló

I: igazodó

(3) A hétvégi házas területen 400 m²-es és annál kisebb, meglévő építési telken 1 egységes üdülőépület építhető. 400 m²-nél nagyobb építési telken egy épület építhető, melyben legfeljebb 2 üdülő egység helyezhető el.

10. Gazdasági terület

16.§

(1) A gazdasági terület lehet:

a) kereskedelmi, szolgáltató terület és

b) ipari terület.

(2) A gazdasági területeken telket alakítani csak telekalakítási terv alapján lehet.

17.§

(1) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/4-ét boríthatja.

(2) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A 0,5 hektárnál nagyobb ingatlanok esetében telekhatárok mentén legalább 10 m széles védő zöld sáv telepítendő. A védő zöld sávot háromszintű növényzetből (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani.

(3) A növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt. A beültetési kötelezettségű területeken és a telekhatárok mentén kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepíthetők. A honos fajok listáját a 1. melléklet tartalmazza.

(4) A kertépítészeti terv szerinti növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

(5) Rézsűk a telken csak oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

18.§

(1) Az övezeten kívül keletkezett hulladékot, illetve veszélyes hulladékot tárolni, illetve feldolgozni a területen nem lehet.

(2) A talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezést kizáró aljzaton végezhetők.

11. Kereskedelmi, szolgáltató terület

19.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató területen

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) parkolóház, üzemanyag-töltő állomás és
- e) sportépítmény

helyezhető el.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és
 - b) egyéb közösségi szórakoztató épület
- kivételesen helyezhető el.

(3)⁷A gazdasági-kereskedelmi területekre vonatkozó részletes előírások:

	A	B			C				D	
1	építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
2		Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
3		Terület m ²	Szélesség m	Mélység m	Építési mód	Előkert m	Zöld-felület%	Beépített-ség%	Ép.mag. m	szintter. mut.
4	Gksz-1	2500	50	60	SZ	5,0	30	35	6,0	0,5
5	Gksz-2	K-1ha	80	100	SZ	10	30	30	K-6,0	
6	Gksz-3	5000	50	60	SZ	10	30	40	6,0	1,0
7	Gksz-4	1,5 ha	100	150	SZ	10	25	40	12	0,8
8	Gksz-5	1,5 ha	100	150	SZ	10	20	40	12	0,8

SZ: szabadonálló

K: kialakult

(4)⁸ A Gksz-4 és Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató területen

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakosok,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d) üzemanyagtöltő és
 - e) sportépítmény
- helyezhető el.

(5)⁹ A Gksz-4 és Gksz-5 övezetekben a minimálisan kialakítható telekméret 1,5 hektár, kivéve az út és közművek számára kialakításra kerülő telkeket.

(6)¹⁰ A Gksz-4 övezetben közút vagy magánút kialakítása esetén kétoldali, nagy lombkoronájú fasor telepítése kötelező.”

⁷ Módosította a 15/2011. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2011. november 25-től

⁸ Beiktatta a 15/2011. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2011. november 25-től

⁹ Beiktatta a 15/2011. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2011. november 25-től

¹⁰ Beiktatta a 15/2011. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2011. november 25-től

12. Ipari terület

20.§

(1)A településen kijelölt Gip övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet 20.§ (4) bekezdés 2. egyéb ipari területekre meghatározott építmények helyezhetők el. A területen különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.

(2)Ipari területen

- a) lakóépület,
 - b) egyházi, oktatási épület és
 - c) szórakoztató, szolgáltató épület
- nem helyezhető el.

(3)Ipari területre vonatkozó részletes előírások:

	A	B			C			D		
1	építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
2		Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
3		Terület m ²	Szélesség m	Mélység m	Építési mód	Előkert m	Zöld- felület%	Beépített- ség%	Ép.mag. m	szingter. mut.
4	Gip	5000	50	60	SZ	10	30	40	7,5	
5 11	Gip-1	5000	-	-	SZ	-	25	50	10,5	1,5

SZ: szabadonálló

13. Különleges terület

21.§

(1) A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából

- a) Különleges pincesor (K-p)
- b) Különleges lovas - sport (K-l)
- c) Különleges sport (K-sp) és
- d) Különleges turisztikai, központi (K-tu)
- e) ¹²Különleges erdei turizmus (K-tu-1)

¹¹ Beiktatta a 3/2016. (III. 31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1-től.

területekre tagolódnak.

(2) K-sp és K-tu övezetekben

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

(3) K-sp és K-tu területen

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - b) termelő kertészeti építmény,
 - c) parkolóház és
 - d) üzemanyag-töltő állomás
- nem helyezhető el.

(4) ¹³A különleges erdei turizmus övezetben elhelyezhető:

- a) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- b) sportépítmény.”

22.§

(1) A különleges területre vonatkozó részletes szabályok:

	A	B			C				D	
1	építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
2		Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
3		Terület m ²	Szélesség m	Mélység m	Építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépíttség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
4	K-p	K	K	K	Z	0	0	100	K-3,0	1
5	K-l	1,0 ha	80	100	SZ	10	70	10	6,0	
6	K-sp	3000	30	70	SZ	10	60	15	6,0	0,2
7	K-tu	1500	25	50	SZ	5,0	50	25 (+15)	4,5	0,3

¹² Beiktatta a 3/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1.

¹³ Beiktatta a 3/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1.

8 ¹⁴	K-tu-1	2,0 ha	-	-	SZ	-	60	15	6	0,2
-----------------	--------	--------	---	---	----	---	----	----	---	-----

Z: zárt sorú

SZ: szabadonálló

K: kialakult

- (2) ¹⁵A K-p jelű övezet a meglévő, Keszölcse jellemző pince sorok építési övezete, ahol meglévő épületek elsősorban a meglévő funkcióra használhatók, újíthatók fel. Az utca beépítéséhez igazodóan a tetőtérben lakó, illetve nyaraló kialakítható, azzal a feltétellel, hogy a pince funkció és a hagyományos homlokzati kialakítás megőrzésre kerül. A „bokorba” telepített pincék homlokvonalára és a szabályozási tervben vegyes használatú útként lehatárolt közterület szabályozási vonala közötti területek kertként hasznosíthatók.
- (3) A K-l övezetben lovassport létesítmények és kiszolgáló épületei, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb ökoturizmust szolgáló épületek, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el. A parkoló szükségletet telken belül kell kialakítani.
- (4) A K-tu jelű különleges turisztikai fogadó területen a beépítettség maximum 15%-kal emelhető, a terület teljes beépítettsége legfeljebb 40%-os lehet, ha turisztikai létesítmény, vendéglő, turisztikai szálláshely épül.
- (5) ¹⁶A K-tu-1 jelű különleges erdei turizmus területen a meglévő növényzet 85%-át meg kell tartani. Az épületek külső burkolatánál természetes tájba illő építőanyag használata szükséges.

23.§

- (1) A K-l építési övezetben az egyes telkek minimális zöldfelületi borítottsága 70 %, az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/2-ét boríthatja.
- (2) A K-l építési övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal- és a hátsókertben legalább 15 m széles, többszintű növényzetből (fa, cserje és gyepszint) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (fásor alatta cserjesávval) álló növényzet létesítendő. A terület zöldfelülete kertépítészeti terv alapján alakítandó ki.
- (3) A K-l építési övezetben a patak mederétől számított 50 m-en belül épületek, építmények nem helyezhetők el. A terület többszintű növényzetből (fa, cserje és gyepszint) álló zöldfelületi sávként alakítandó ki, vagy tartandó fenn.

¹⁴ Beiktatta a 3/2016. (III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1-től.

¹⁵ Módosította a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

¹⁶ Beiktatta a 3/2016. (III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1-től.

- (4) A K-1 építési övezetben növénytelepítés során elsősorban tájhoz hasonló növényfajok alkalmazása engedélyezhető. Ettől eltérni csak az épületek közvetlen környezetében lehet. A patak meder életől számított 50 m széles sávban kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepíthetők.
- (5) A K-1 építési övezetben épületek, létesítmények teljes közművesítettség megléte esetén alakíthatók ki.
- (6) Új telek alakítása esetén telekalakítási tervet kell készíteni.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

14. Zöldterületek, zöldfelületek

24.§

- (1) A zöldterületek a funkció, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából
- közpark (Z-1)
 - közkert (Z-2) és
 - patak menti zöldterület (Z-3)
- övezetekre tagolódnak.
- (2) A Z jelű övezetekre vonatkozó részletes előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

	A	B		C		D
1	övezeti jel	Telekalakításra vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások		építményekre vonatkozó előírások
2		beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége(m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke(%)	max. építmény-magasság(m)
3	Z-1	10 000 (1ha)	50	SZ	2	4,5

SZ: szabadonálló

25.§

- (1) A Z-1 övezetben az építési hely határvonalai: a telekszélektől számított 15 méter.
- (2) A Z-2 és Z-3 övezetben kizárólag
- a szabadidő eltöltését szolgáló, nem épület jellegű sportolási, pihenési, játék funkciójú építmények,
 - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.)
- helyezhetők el, ha a zöldterületet rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (3) A Z-2 és Z-3 övezetekben épületek nem alakíthatók ki.

- (4) A Z-3 övezetben kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

26.§

- (1) A zöldterület övezeteiben az egyes telkek legalább 80 %-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.
- (2) A zöldterület övezeteiben a zöldfelülettel borított telekrész legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/2-ét boríthatja. Az egyszintű növényzetbe a gyepes sportpálya és a vízfelület 100 % mértékig, a műanyag gyepráccsal borított és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható.
- (3) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
- (4) Új zöldterületek kialakítása, vagy meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.
- (6) A Z jelű övezetekben – kivéve a Z-3 övezet - parkolót csak a zöldterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni. A Z-3 övezetben parkoló nem alakítható ki.

15. Erdőterület

27.§

- (1) Az erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint
- védett erdő (Ev-1)
 - védő erdő (Ev-2),
 - gazdasági erdő (Eg) és
 - egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (Ee)
- övezetekre tagolódnak.

- (2) Az erdőterület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

	A	B		C		D
1	övezeti jel	Telekalakításra vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások		építményekre vonatkozó előírások
2		beépíthető telek min. nagysága (ha) ¹⁷	beépíthető telek legkisebb telekszélessége(m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke(%)	max. építmény-magasság(m)

¹⁷ Módosította a 10/2010.(X:27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2010. október 27-től.

3	Eg	10	-	SZ	0,5	4,5
4	Ee	10		SZ	1	5,5

SZ: szabadonálló

- (3) Az Ev-1 védett erdő övezetbe vagy a Duna-Ipoly Nemzeti Park területén található vagy a Natura 2000 területként vagy mindkettőként nyilvántartott erdőterületek tartoznak.
- (4) Az Ev-1 övezetben kizárólag az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló nem épület jellegű építmények helyezhetők el. Védett erdő övezetben a táji, természeti értékek megőrzését, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megővását biztosítani kell.
- (5) Az Ev-2 védő rendeltetésű erdőterületen kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el.

28.§

- (1) Az Eg gazdasági erdő övezetben az 28.§ (4) bekezdésben meghatározott építményeken túl kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei
 - a) erdészház,
 - b) közösségi vadászház,
 - c) erdőgazdaság épületei,
 - d) építményei,
 - e) az ismeretterjesztés építményei, és
 - f) a terület fenntartásához szükséges további építmények
 helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul. A tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 150 m² bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki.
- (2) Az Ee egészségügyi-szociális, turisztikai erdő övezetben az 28.§ (4) bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek
 - a) testedzést és turizmust szolgáló építmény pl. turista és menedékház,
 - b) erdei tornapálya,
 - c) sportpályák és
 - d) vendéglátó létesítmények
 helyezhetők el.

- (3) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel, 35°-45°közötti tető hajlásszöggel létesíthetők.
- (4) Az erdőterületeken kizárólag áttört kialakítású, vadvédelmi kerítés létesíthető.
- (5) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken – különösen az Ev-1 övezetben - erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

16. Mezőgazdasági területek általános előírásai

29.§

- (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából
 - a) kertes (Mk),
 - b) általános (Má) és
 - c) korlátozott használatú (Mko)mezőgazdasági területre tagolódnak.
- (2) Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
- (3) Önálló reklámhordozók, hirdető berendezések, nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el.
- (4) Épületek, építmények nem helyezhetőek el vízfolyások mentén 50-50m-es sávban.
- (5) ¹⁸A csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik.

30.§

- (1) Az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők.
- (2) A 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakítandók ki.
- (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.

¹⁸ Módosította a 3/2016. (III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1-től.

- (4) Kerítés csak sövényvel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető, tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.

17. Kertes mezőgazdasági terület

31.§

- (1) Az Mk kertés mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából
- borvidéki kertés övezetre (Mk-1) és
 - kertés övezetekre (Mk-2, Mk-3)
- tagolódik.
- (2) A kertés mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 1500m², szélessége min. 12 m.
- (3) ¹⁹A kertés mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai a következők:

	A	B		C		D
1	övezeti jel	Telekalakításra vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások		építményekre vonatkozó előírások
2		beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége(m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke(%)	max. építmény – magasság (m)
3	Mk-1	1000	10	SZ	3	4,5
4	Mk-2	720	10	SZ	3	4,5
5	Mk-3	2000 (L:6.000)	10 (L:50)	SZ	3	4,5

SZ: szabadonálló

L: lakóépület építése esetén érvényes értékek

32.§

- A kertés mezőgazdasági övezetekben egy telken egy gazdasági épület helyezhető el, lakóépület nem létesíthető, lakófunkció nem engedélyezhető.
- A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.
- Kerítés a kertés mezőgazdasági övezetben kizárólag élő sövényből, lécből vagy dróthálóból létesíthető, max. 150 cm magasságig.
- Az építési határvonal az előkertben a telek szélétől 5 m-re, oldalkertben a telek szélétől 3 m-re, a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

¹⁹ Módosította a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

- (5) Az épületek közötti legkisebb tűztávolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani,
- (6) A kertes mezőgazdasági területen állattartó gazdasági épület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek (pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító) nem helyezhetők el.

33.§

- (1) Az Mk-1 borvidéki kertes övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló épületet, építményt, továbbá pince helyezhető el. Épületek, építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha a telek legalább 75 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
- (2) Az Mk-2 kertes övezetben kizárólag a szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület, továbbá pince helyezhető el.
- (3) ²⁰ Az Mk-3 kertes övezetben 2000 m² teleknagyság esetén a szőlő-, gyümölcs-stermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület, pince helyezhető el. 6.000 m² teleknagyság és 50 méteres telekszélesség megléte esetén lakóépület is építhető.
- (4) ²¹ Az Mk-3 kertes övezetben a 6000 m² teleknagyságot elérő vagy meghaladó telkeken birtokközpont is kialakítható, feltéve, hogy a terület nem része a Natura 2000 természetmegőrzési területnek.

18. Általános mezőgazdasági terület

34.§

- (1) Az Má általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából
 - a) borvidéki általános (Má-1)
 - b) hagyományos árutermelő (Má-2) és
 - c) tanyagazdasági (Má-3)mezőgazdasági övezetekre tagolódik.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

²⁰ Beiktatta a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

²¹ Beiktatta a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

	A	B		C		D	
1	övezeti jel	Telekalakításra vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások		építményekre vonatkozó előírások	
2		beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	Épület típus	max. építménymagasság(m)
3	Má-1	10 000 (1 ha)	50	SZ	3	G	G: 5,5
4	Má-2	100 000(10ha)	100	SZ	3	G	5,5
5	Má-3	6000	30	SZ	3	G, L	G: 5,5 L: 4,5

SZ: szabadonálló

G: gazdasági épület

L: lakóépület

35.§

- (1) Az általános mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², kivéve az út és közművek számára kialakításra kerülő telkeket.
- (2) Az Má-1 (borvidéki általános) övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló épület, építmény, továbbá terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (3) Az Má-1 övezetben épületek, építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha a telek, illetve birtoktest legalább 75 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
- (4) Az Má-2 övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei helyezhetők el. Az övezetben terményszárító, silótorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (5) Az Má-3 övezetben elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.
- (6) Az Má-3 övezetben 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 épületek kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.

36.§

- (1) Az Má övezetekben több telekből álló birtoktest kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem

akadályozza, a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető, azonban birtokközpont ökológiai folyosóként nyilvántartott mezőgazdasági területeken nem alakítható ki.

- (2) Az Má övezetekben a birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg és legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényesáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- (3) Az Má övezetekben a birtokközponton lakófunkciót szolgáló épület is 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.
- (4) Az Má övezetekben építési határvonal az előkertben a telek szélétől 10 m-re, oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re, hátsókertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.
- (5) Az Má övezetekben kerítés kizárólag fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból építhető. Tömör kerítés az Má övezetekben nem létesíthető.

19. Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

37. §

- (1) A korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe az „Mko” jellel jelölt, a táji-, természetvédelmi okokból érzékeny, természetvédelmi oltalom alatt álló vagy Natura 2000 területként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) A korlátozott használatú mezőgazdasági övezet részletes előírásait az alábbiak:

	A	B		C		D	
1	övezeti jel	Telekalakításra vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások		építményekre vonatkozó előírások	
2		beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége(m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke(%)	Épület típus	max. építménymagasság(m)
3	Mko	100.000 (10 ha)	100	SZ	1	G	4,5

SZ: szabadonálló

G: gazdasági épület

38. §

- (1) Az Mko övezetben a kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², kivéve az út és közművek számára kialakításra kerülő telkeket.

- (2) Az Mko övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetők el. Lakóépületek az övezetben nem alakíthatók ki.
- (3) Az Mko övezetben birtokközpont nem létesíthető.
- (4) Az Mko övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (5) Az Mko övezetben a gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal történhet.
- (6) Az Mko övezet területén átjátszó állomás, önálló reklámhordozók, hirdető berendezések, nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el. Energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

20. Vízgazdálkodási területek

39.§

- (1) A vízgazdálkodási területek a közigazgatási területen
 - a) vízfolyások (V-1)
 - b) állóvizek (V-2) és
 - c) vízműterület (V-3)övezetekre tagolódnak.
- (2) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára törvényben biztosított parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása engedélyezhető. Fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal történhet.

40.§

- (1) A V-2 övezetben vízilétesítménynek nem minősülő víziállást (stég) elhelyezni a víziállások telepítésére vonatkozó szabályokról szóló jogszabály előírásainak figyelembe vételével lehet.
- (2) A V-2 övezetben felépítményes víziállás nem létesíthető, a víziállás környezete nem keríthető le.

- (3) A V-2 övezetben kizárólag közösségi használatú víziállások létesíthetők. A közösségi használatú víziállás területe legfeljebb 25m² lehet. Épülethez, építményhez kapcsolódó közösségi használatú víziállás kizárólag nem szállás jellegű vendéglátó létesítményhez, vagy nem motoros vízisport létesítményhez kapcsolódóan helyezhető el.
- (4) A V-2 övezetben a víziállások egymástól legalább 50m távolságban létesíthetők.
- (5) A V-3 övezeten belül vízművek létesítményei és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

21. Természetközeli terület

41.§

- (1) A természetközeli területek (Tk) a Kétágú-hegy sziklakibúvásos, természetvédelmi és tájképi szempontból fokozott védelmet igénylő területeit foglalja magába. (sziklás, karsztbokorerdős, illetve ősgyep területek).
- (2) A Tk övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) A természetközeli terület övezetben épületek nem helyezhetők el.

22. Különleges beépítésre nem szánt terület

42.§

- (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából:
 - a) Különleges - temető (K-t),
 - b) Különleges - külszíni bányaterület (Kk-b),
 - c) Különleges - rekreációs terület (Kk-re) és
 - d) Különleges - régészeti terület (Kk-r)területekre tagolódnak.

23. Különleges temető területe

43.§

- (1) A K-t övezetben régi temetőrészt kegyeleti parkként kezelendő.

- (2) A K-t övezetben a temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők.
- (3) A K-t övezetben urnafal csak zárt kerítésként alakítható ki. A temető területén szabadonálló urnafal nem létesíthető.
- (4) A K-t övezeten belüli fejlesztés csak beépítési terv alapján készülhet, a fejlesztési tervnek megfelelően előfásítást kell végezni.
- (5) A K-t övezetben a teljes közműellátás,
 - (a) víz
 - (b) csatorna
 - (c) villany
 - (d) közvilágítás és
 - (e) burkolt út biztosítandó.

24. Különleges külszíni bányaterület

44.§

- (1) Ásványi nyersanyag kitermelése, bányanyitás, bányászati építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag az SZT-6 jelű Szabályozási terven bányaterületként (Kk-b) lehatárolt területeken végezhető.
- (2) A Kk-b övezetben kizárólag a bányászattal kapcsolatos technológiai és segédüzemi építmények, létesítmények, adminisztrációs és szociális épületek helyezhetők el.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott épületek, építmények a telek legfeljebb 2 %-ának mértékéig helyezhetők el, de az épületek, építmények által elfoglalt terület bányaterületenként a 300 m²-t nem haladhatja meg.
- (4) A tájba illesztés elősegítése miatt a tájrendezési terv készítése során a térségben honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell alkalmazni.

45.§

- (1) A Nemzeti Park, Országos Ökológiai Hálózat mag-, illetve ökológiai folyosó területein, Natura 2000 területeken, valamint a kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területeken új bányakutatás, bányanyitás, bányatelek fektetése, illetve bővítése tilos. Települési tájképvédelmi területen új bányakutatás, bányanyitás, bányatelek fektetése, illetve bővítése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával történhet.
- (2) Új bányatelek fektetése, vagy bővítése
 - a) a belterülettől,
 - b) rekreációs építmények területétől,

c) kertes mezőgazdasági területtől

d) védett területtől

1000 m-en túli távolságban történhet, és kizárólag abban az esetben, ha a bányászati tevékenység negatív környezeti hatása (pl. határértéket meghaladó zaj-, rezgésterhelés, légszennyező hatás) a bányászathoz kapcsolódó előzetes vizsgálatban, vagy környezeti hatásvizsgálatban igazolt módon, a Szabályozási terven jelölt beépítésre szánt területeket, kertes területeket, illetve fokozottan védett területet nem érinti és természeti értéket nem veszélyeztet.

25. Különleges Rekreációs terület

46. §

- (1) A beépítésre nem szánt különleges rekreációs területen (Kk-Re) a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltését, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, szelíd turizmust, illetve a terület fenntartását szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A beépítésre nem szánt különleges rekreációs területre vonatkozó részletes övezeti előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

	A	B		C		D
1	övezeti jel	Telekalakításra vonatkozó előírások		építmények elhelyezésére vonatkozó előírások		építményekre vonatkozó előírások
2		beépíthető telek min. nagysága (m ²)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke(%)	max. építmény magasság(m)
3	Kk-Re	K	50	SZ	2	4,5

SZ: szabadonálló

- (3) A tó meder-élétől számított 25 m-en belül épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A tájkarakter erősítése és a tájkép védelme érdekében a Kk-Re övezetben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással létesíthető, így: az épületek, építmények burkolata: tégl, fa, vagy kő, a tető: cserép- vagy más természetes anyagból készült fedésű, 35-45° közötti tetőhajlásszögű lehet.
- (5) A Kk-Re övezetben kerítés kizárólag élő sövényből, fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból, lábazat nélkül létesíthető. Tömör kerítés az övezetben nem alakítható ki.

47. §

- (1) A Kk-Re övezetben az egyes telkek területének legalább 80%-át zöldfelületként kell kialakítani.

- (2) A Kk-Re övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek legfeljebb felét boríthatja.
- (3) A Kk-Re övezetben zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal történhet.

26. Különleges régészeti terület

48. §

- (1) A beépítésre nem szánt különleges régészeti területen (Kk-R) a kolostorrom bemutatását és védelmét szolgáló, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, szelíd turizmust, illetve a terület fenntartását szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A kultúrtörténeti és régészeti értékű területen a Kk-r övezetben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő építészeti kialakítással létesíthető.

27. Közlekedési és közmű területek

49. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület
 - a) az országos és a helyi közutak, kerékpárutak,
 - b) a gépjármű-várakozóhelyek,
 - c) a járdák és a gyalogutak,
 - d) mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei,
 - e) a közforgalmú vasutak, és
 - f) a közművek és a hírközlés építményeinekelhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közlekedési létesítmény, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (3) A helyi tulajdonban és kezelésben álló közlekedési és közműterületek két övezetre oszlanak:
 - a) KÖu-1 övezetbe soroltak a meglévő közlekedési célra használt területek és
 - b) KÖu-2 övezetbe soroltak az újonnan kialakított lakóterületet kiszolgáló utak.
- (4) A KÖu-1 övezeten belül az utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről gondoskodni kell. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát vagy ahol a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (5) A KÖu-2 övezeten belül új utca kialakításánál a közműlétesítmények csak földben, földkábelben helyezhetők el.

- (6) A KÖu-2 övezeten belül az utak mellett építési telek beépítéséhez építési engedély csak akkor adható, ha a vízi- és föld alatt elhelyezendő energiaközművek és az útburkolatok kiépítésre kerültek, a fásítás megtörtént, illetve a közvilágítás megoldott.

49/A.§²²

- (1) A Kk-Kö övezetben a közműlétesítmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.
(2) A kialakítható minimális telekméret 1500 m², maximális beépítettség 2 %, legnagyobb építménymagasság, a technológiai építmény kivételével, 6,0 m

49/B. §²³

- (1) A Kk-H Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezetében a hulladékkezeléshez szükséges technológiai létesítmények, közműlétesítmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.
(2) A meglévő telek tovább nem osztható, maximális beépítettség 2 %, legnagyobb építménymagasság, a technológiai építmény kivételével, 3,5 m.
(3) A területen meglévő növényzeti fedettség legalább 60%-ban megtartandó. A közigazgatási határon fekvő telekhatár legalább 80 %-a mentén min. kétszintű növényzet (gyep és cserje szint) alakítandó ki.

IV. Fejezet

Közlekedési- és közműlétesítményekre vonatkozó előírások

28. Közlekedés

50.§

- (1) A közlekedési és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott szabályozási szélességet biztosítani kell.
(2) A meglévő lakóutcák minimális szélessége 8,0 m, az adottságok miatt a szabályozási terven jelölt szélesítések szükségesek.
(3) Új lakóutcák esetében a szabályozási szélesség minimum 12,0 m, magánutak szélessége minimum 10 m.

29. Közművek és közműlétesítmények

51.§

- (1) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztvezés kiépítésekor annak egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

²² Beiktatta a 15/2011. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2011. november 15-től

²³ Beiktatta a 19/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

- (2) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (3) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell. Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendőek.
- (4) A közlekedés-fejlesztést, a területfejlesztést a közműágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (5) A közművezetékek telepítésénél - átépítéskor és új vezeték létesítésekor - a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

52.§

- (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (2) Táv- és hírközlési antennák telepítésekor az önkormányzattal az egyeztetett helykijelölési eljárás keretében, előzetesen vizsgálni kell a városképi és tájképi szempontokat.

V. Fejezet

Környezeti feltételek

30. A levegő védelme

53.§

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület:
 - a) Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
 - b) ex lege védett források, barlangok
 - c) erdők, kivéve elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősávok
 - d) történelmi borvidék szőlőterületei
- (2) A levegő védelmének egyes szabályairól szóló kormányrendelet szerint levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet - védett

természeti terület, Natura 2000 terület, ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó területe - nem érint.

- (3) Új, nagy létszámú állattartó telep a belterület határától számított 500 m távolságon belül nem létesíthető.

31. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

54.§²⁴

Szennyvíztisztító és szennyvíz előtisztító létesítmény a vonatkozó jogszabályokba meghatározott feltételek megléte alapján engedélyezhető. Az 500m³/év alatti, kizárólag házi, kommunális szennyvíz kibocsátásának egyedi szennyvízkezelésére létesítendő szennyvíztisztító akkor engedélyezhető, ha a jogszabályban előírt műszaki feltételeknek megfelel, vagy megvalósítását az arra jogosult szerv engedélyezi.

55.§

- (1) A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak.
- (2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (3) A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A rendezéssel megbontott árkok részsűjét biológiai védelemmel kell ellátni.
- (4) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

32. A talaj védelme

56.§

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (2) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és

²⁴ Módosította a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től

újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

- (4) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

57.§

- (1) A 12% feletti lejtős területeken az erózió megakadályozása érdekében az állandó növényborítás fenntartására kell törekedni. A területeken ültetvények telepítése, művelése során eróziót akadályozó talajmegtartás, vetés- és ültetvényszerkezet kötelező. A meglévő ültetvények erózióvédelméről gondoskodni kell.
- (2) A 17 %-nál meredekebb lejtésű területeken az erdő művelési ág nem változtatható meg, kivéve, ha borvidék szőlőkataszter szerinti I. osztályú területén fekszik. Ez esetben a művelési ág szőlőre változtatható.
- (3) Az épületek, építmények terepre illesztése során egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve - több tagban - kell kialakítani úgy, hogy az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv legyen. A rézsűfelületek állékonyságának erősítése érdekében a rézsűfelületeken is megfelelő növénytelepítésről - terjedő tövű cserjék alkalmazása - kell gondoskodni.

33. Hulladékelhelyezés

58.§

- (1) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.). Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek üdülőterületen, rekreációs célú különleges területeken nem folytathatók.
- (2) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

34. Környezeti zaj elleni védelem

59.§

- (1) Kesztyűs zaj ellen védendő területei a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendelet értelmében az alábbi zajvédelmi kategóriákba tartoznak:

- a) 1. zajvédelmi kategória (üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület):
Üh, Üü építési övezetekbe sorolt területek,
- b) 2. zajvédelmi kategória (lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, zöldterület):
Lke, Lf, K-T, Z, Kk-Re övezetekbe sorolt területek,
- c) 3. zajvédelmi kategória (lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület):
Vt, K-tu övezetekbe sorolt területek,
- d) 4. zajvédelmi kategória (gazdasági terület):
Gip, Gksz övezetekbe sorolt területek.

35. Egyéb környezetvédelmi előírások

60.§

- (1) 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.
- (2) A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek - kivéve a környezetét nem zavaró hatású kézműipari tevékenységeket - kizárólag a gazdasági területeken folytathatók.

VI. Fejezet

Örökségvédelem

36. Táj- és természetvédelem

61.§

- (1) A közigazgatási területen található természetes és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a természetközeli gyep- és erdőterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fásorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.
- (3) A Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontból értékes területeken (védett természeti területeken, Natura 2000 területeken, ökológiai hálózat területein) nem folytatható olyan tevékenység, és nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a tájkép jellegét megváltoztatja, továbbá a természetvédelmi szempontból értékes élőhelyek környezetállapotát, élővilágát negatívan befolyásolja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

37. Tájkép- és településkép-védelem

62.§

- (1) Az SZT-6 jelű szabályozási tervlapon „települési tájképvédelmi terület” jellel lehatárolt területbe a táj- és településkép-védelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából értékes területek tartoznak.
- (2) A települési tájképvédelmi területen a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez látványtervet kell készíteni, továbbá az elhelyezhetőség igazolásához tájesztétikai értékelés készítendő.
- (3) A települési tájképvédelmi területen új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.
- (4) A települési tájképvédelmi területen bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (5) A települési tájképvédelmi területen bázisállomások tájbeillesztését látványterv készítésével is igazolni kell.

63.§

- (1) Az SZT-6 jelű szabályozási tervlapon „kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi terület” jellel lehatárolt területbe a tájképi szempontból kiemelkedően értékes, érzékeny, tájképileg kitett területek tartoznak.
- (2) A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez látványtervet kell készíteni, továbbá az elhelyezhetőség igazolásához tájesztétikai értékelés készítendő.
- (3) A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen a művelési ágváltás, a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- (4) A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el.
- (5) A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. Bázisállomások nem létesíthetők,

64.§

- (1) A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok

telepíthetők. Ettől eltérni csak az üdülőterületeken, az épületek közvetlen környezetében lehet.

- (2) A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő.

VII. Fejezet

38. Záró rendelkezések

67.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 60. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Keszölc község Képviselő-testületének 7/2001.(IX.28.) számú, Keszölc község Helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét módosító 15/2006.(XII.28.) számú rendelete.
- (3) Hatályát veszti a 7/2001.(IX.28.) számú rendelet Keszölc község Helyi építési szabályzatáról
- (4) A rendelet más helyi rendeletben kötelezően alkalmazandó rövidítése: HÉSZ.
- (5) ²⁵ ²⁶ ²⁷A rendelet 2. melléklete tartalmazza a település szabályozási tervét, mely 0-6. számozású térképekből áll.

Gaál Lajos
polgármester

Bognárné dr. Solymoskövi Veronika
jegyző

²⁵ Az (5) bekezdést beiktatta és a 3. számozású térképet módosította a 10/2010.(X.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2010. október 27-től.

²⁶ A 3-as és 6-os számú térképet módosította a 19/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. január 14-től.

²⁷ Kiegészítette a 3/2016. (III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 1-től.

1. melléklet a 6/2010. (VII.19.) önkormányzati rendelethez

Honos növényfajok

		Megjegyzés
1. Fák		
1.1. Nagytermetű fák		
Acer platanoides	Korai juhar	
Acer pseudoplatanus	Hegyi juhar	
Betula pendula	Közönséges nyír	
Carpinus betulus	Közönséges gyertyán	
Fraxinus angustifolia subsp. pannonica	Magyar kóris	vízközelbe
Fraxinus excelsior	Magas kóris	
Populus nigra	Fekete nyár	
Populus termula	Rezgő nyár	vízközelbe
Prunus avium	Madárcseresznye	
Quercus cerris	Csertölgy	
Quercus petraea	Kocsánytalan tölgy	
Quercus robur	Kocsányos tölgy	vízközelbe
Salix alba	Fehér fűz	vízközelbe
Tilia cordata	Kislevelű hárs	
Tilia platyphyllos	Nagylevelű hárs	
Ulmus laevis	Vénicszil	vízközelbe
1.2. Középtermetű fák		
Malus sylvestris	Vadalma	
Prunus padus	Májusfa, zselnicemeggy	
Pyrus pyraeaster	Vadkörte	
Sorbus aucuparia	Madárberkenye	
Sorbus torminalis	Barkóca berkenye	
Ulmus minor	Mezei szil	
Sorbus aria	Lisztes berkenye	
1.3. Kistermetű fák		
Acer campestre	Mezei juhar	
Acer tataricum	Tatárjuhar	
Cerasus mahaleb	Sajmeggy	
Colutea arborescens	Sárga borsófa	
Fraxinus ornus	Virágos kóris	
Laburnum anagyroides	Közönséges aranyeső	
Quercus pubescens	Molyhos tölgy	
Salix caprea	Kecskefűz	
Staphylea pinnata	Mogyorós hólyagfa	
2. Cserjék:		
2.1. Talajtakarók:		
Hedera helix	Közönséges borostyán	
Vinca minor	Kis télizöld meténg	

2.2. Alacsony cserjék		
Prunus tenella	Törpemandula	
Rosa pimpinellifolia	Jajrózsa	
Rubus caesius	Hamvas szeder	
Spiraea media	Szirti gyöngyvessző	
2.3. Középtermetű cserjék		
Cerasus fruticosa	Csepleszmeleggy	
Cotoneaster niger	Fekete madárbirs	
Lonicera xylostium	Ükörke lonc	
Rosa canina	Gyepúrózsa	
2.4. Magas cserjék		
Berberis vulgaris	Közönséges borbolya	
Cornus mas	Húsos som	
Cornus sanguinea	Veresgyűrű som	
Coryllus avellana	Közönséges mogyoró	
Crataegus laevigata	Kétfibés galagonya	
Crataegus monogyna	Egyfibés galagonya	
Euonymus europaeus	Csíkos kecskerágó	
Euonymus verrucosus	Bibircses kecskerágó	
Ligustrum vulgare	Közönséges fagyal	
Prunus spinosa	Kökény	
Salix cinerea	Rekettyefűz	vízközelve
Viburnum lantana	Ostorménfa	
Viburnum opulus	Kányabangita	
3. Csak belterületen alkalmazható növényfajok:		
3.1. Fák		
Aesculus hippocastanum	Vadgesztenye	
Koelreuteria paniculata	Bugás csörgőfa	
Paulownia tomentosa	Császárfa	
Populus simonii 'Fastigiata'	Kínai jegenyenyár	
Prunus fruticosa 'Globosa'	Gömb csepleszmeleggy	
Sophora japonica	Japánakác	
Sorbus rotundifolia	Kereklevelű berkenye	
3.2. Cserjék		
Chaenomeles japonica	Japán madárbirs	
Forsythia x intermedia	Aranyvessző	
Philadelphus coronarius	Jezsámen	
Pyracantha coccinea	Tűztövis	
Spiraea x vanhouttei	Kerti gyöngyvessző	
Symphoricarpos albus	Nyugati hóbogó	
Syringa vulgaris	Kerti orgona	