

Öskü Község Önkormányzati Képviselő Testülete

8191 Öskü, Szabadság tér 1.

E-mail: oskupolgarmesteri@vnet.hu

ÖSKÜ
SZABÁLYOZÁSI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÖSKÜ, 2007. május 18.

*Elfogadásra került: Öskü Község Önkormányzati Képviselő Testületének
8 / 2007. (V. 18.) ÖR rendeletével*

A szöveges és tervi mellékletek szakmai anyagát készítette:

PANNONTERV KFT. (8200 Veszprém, Jutasi út. 21.)

TARTALOMJEGYZÉK

1. *HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT*

2. *RAJZI MUNKARÉSZ*

2.1. *Belterület szabályozása* Sz-1/a,b M = 1 : 2.000

2.2. *HÉSZ-külterületi rendelkezések rajzi melléklete* Sz -2 M = 1 : 8.000

1. ÖSKÜ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Öskü Község Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII., az 1999. évi CXV. törvény, a 253/1997. Kormányrendelet és a 48/2007. (V. 17.) Ökt. határozattal módosított 163/2006. (XII. 28.) Ökt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A RENDELET HATÁLYA

1.§.

- 1) Jelen rendelet hatálya kiterjed Öskü község teljes közigazgatási területére.
- 2) Jelen szabályzat mellékletei:
- 3) a) szöveges melléklet: fogalom meghatározások, értékvédelem
b) rajzi melléklet:
 1. Öskü 1:2.000 méretarányú belterület szabályozási terve
 - a)¹SZT/1/2012 mód — 8.sz. főút helybiztosítása, és zajárnyékoló létesítményei
 - b)²SZT/2/2012 mód — 1112/6 hrsz.-ú telken levő út déli irányú megnyitása,
 - c)³SZT/3/2012 mód — Az 1209 hrsz.-ú út északi irányú szélesítése, az úttól délre levő Lf-2 építési övezet kiterjedése csökkenése, továbbá a 1288 hrsz.-ú telek egy részének Zkp övezetből Üü-1 építési övezetbe, ill. Lf-2 építési övezetbe sorolása,
 - d)⁴SZT/4/2012 mód — A 1181 és 1182 hrsz.-ú telkek teljes egészének, a 1179 hrsz.-ú telek egy részének, 1145 hrsz.-ú telek egy részének, továbbá a 1146—1158 és az 1178-hrsz.-ú telkek északi részének Zkp övezetből Mk-3 övezetbe sorolása,
 - e)⁵SZT/5/2012 mód — A 1666 és 1662 hrsz.-ú telkek közötti telekhatárra megszüntető jel kerül.
 - f)⁶SZT/6/2012 mód — A 647, 656 és 657 hrsz.-ú telkeket feltáró út kialakítása.
 - g)⁷SZT/7/2012 mód — Az 1308 és 1309 hrsz.-ú telkek egy részének Zkp övezetből Lf-2 építési övezetbe sorolása
 - h)⁸SZT/8/2012 mód — A 05/53 hrsz.-ú telek egy részének Ev övezetből Lf-3 építési övezetbe sorolása

¹ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ a) pontja Hatályos 2012.04.25.től

² Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ b) pontja Hatályos 2012.04.25.től

³ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ c) pontja Hatályos 2012.04.25.től

⁴ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ d) pontja Hatályos 2012.04.25.től

⁵ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ e) pontja Hatályos 2012.04.25.től

⁶ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ f) pontja Hatályos 2012.04.25.től

⁷ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ g) pontja Hatályos 2012.04.25.től

- i) ⁹SZT/9/2012 mód — A 2553 hrsz.-ú terület Mk-1 övezetbe sorolása
- j) ¹⁰SZT/10/2012 mód — Téves szabályozási vonal törlése a 05/17 hrsz.-ú telekről,
- k) ¹¹SZT/11/2012 mód — A Natura 2000 területek határának módosítása
- l) ¹²SZT/12/2012 mód — Vízbázisok védőterületeinek pontosítása a szabályozási terven
- m) ¹³SZT/13/2012 mód — Vízgazdálkodási területek pontosítása
- n) ¹⁴SZT/14/2012 mód — 077/2 és 077/6 hrsz.-ú területek beépítésre nem szánt honvédelmi területbe sorolása.

c. *Öskü 1:8.000 méretarányú HÉSZ -külterületi rendelkezések rajzi melléklete*

- (2) *A HÉSZ csak a szabályozási tervvel és mellékleteivel érvényes. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, az övezeti előírások megtartásával épületet elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, közműhálózatot kiépíteni és ezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű jogszabályok betartása mellett – csak jelen előírások és szabályozási terv együttes figyelembe vételével szabad.*
- (3) *A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre és jogi személyiség nélküli gazdasági társaságokra nézve kötelező.*

A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEI

2.§

- (1) *A szabályozási tervben kötelező és irányadó szabályozási elemek vannak. A kötelező szabályozási elemek módosítását legalább a tömb egészére kiterjedő szabályozási terv készítésével lehet elvégezni.*

Kötelező szabályozási elemek:

- *szabályozási vonal és szabályozási szélesség*
- *az építési övezet és övezet övezeti jele, építési övezetek előírásai*
- *építés helye és paraméterei*
- *építési vonal*
- *elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretei*
- *kötelező fásítás*
- *megszüntető jel*

⁸ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ h) pontja Hatályos 2012.04.25.től

⁹ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ i) pontja Hatályos 2012.04.25.től

¹⁰ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ j) pontja Hatályos 2012.04.25.től

¹¹ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ k) pontja Hatályos 2012.04.25.től

¹² Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ l) pontja Hatályos 2012.04.25.től

¹³ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ m) pontja Hatályos 2012.04.25.től

¹⁴ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 1.§ n) pontja Hatályos 2012.04.25.től

Irányadó szabályozási elemek a kötelező szabályozási elemekben nem említett elemek és a tervezés és építés során irányadóként vehetők figyelembe.

- (2) *A kötelező elemektől eltérni csak a SZT, HÉSZ előzetes módosítását követően lehet.*

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.§.

- (1) *A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:*
 - *beépítésre szánt és*
 - *beépítésre nem szánt területre.*

| <i>A beépítésre szánt területek:</i> | <i>Jel</i> | <i>Max. szintterület-sűrűség</i> |
|--|---------------------|----------------------------------|
| a. lakóterület | | |
| -falusias | <i>Lf</i> | 0,5 |
| b. vegyes terület | | |
| - településközpont | <i>Vt</i> | 1,5 |
| c. gazdasági terület | | |
| - ipari | <i>Gip</i> | 2,0 |
| - kereskedelem, szolgáltatás | <i>Gksz</i> | 1,5 |
| - kereskedelem, szolgáltatás -mezőgazdaság | <i>Gksz-Gm</i> | 1,0 |
| d. üdülőterület | | |
| - üdülőházas üdülőterület | <i>Üü</i> | 1,0 |
| e. különleges terület | | |
| - sportterület | <i>Ksp</i> | |
| - temető | <i>Kt</i> | |
| - szabadidőközpont | <i>Kszk</i> | |
| - bányaterület | <i>Kb</i> | |
| - honvédségi területek | <i>Khv</i> | |
| <i>Beépítésre nem szánt terület lehet:</i> | | |
| a. közlekedési terület | | |
| - közúti | <i>KÖu</i> | |
| - kötöttpályás | <i>KÖk</i> | |
| b. zöldterület (közkert, közpark, egyéb zöldterület) | <i>Zkp, Zkk, Ze</i> | |
| c. erdőterület | | |
| - védelmi erdő | <i>Ev</i> | |
| - gazdasági hasznosítású erdő | <i>Eg</i> | |
| - egészségügyi, turisztikai erdő | <i>Ee</i> | |
| d. mezőgazdasági terület | | |
| - kertés | <i>Mk</i> | |
| - általános | <i>Má</i> | |
| e. vízgazdálkodási terület | | |
| - vízgazdálkodási | <i>V</i> | |

TELEKALAKÍTÁS

4.§.

- (1) *Építési engedély új épület megépítésére, meglévő épületek alapterületi bővítésére, új kerítés megépítésére csak a SZT-ben előírt telekalakítási eljárás maradéktalan végrehajtása után adható ki.
A legkisebb telekszélességtől és a legkisebb telekmérettől eltérni csak a következő esetekben lehet:
- övezeti előírásokban magadott legkisebb telekszélesség és az övezetre vonatkozó telekterület 10 %-kal csökkenthető meglévő telek megosztásakor és közút szabályozásakor.*
- (2) *A tervezési területen új telekalakítást fokozatosan, több ütemben tömbönként vagy az utca mindkét oldalán szakaszosan lehet elvégezni figyelembe véve az egyidejű közművesíthetőség lehetőségét.*
- (3) *Nyúlványos telek már kialakult beépítés esetén csak a meglévő közterülettől elzárt területen alakulhat ki. A nyúlványos telek beépítésre szánt területen legalább 3 m széles és legfeljebb 50 m hosszú nyúlvánnyal csatlakozhat a közterülethez a visszamaradó telek határa mellett.*
- (4) *Új telkek utca felőli legkisebb szélessége, homlokvonala:*
 - a - *falusias lakóövezetben*
szabadonálló beépítés esetén min. 18 m, oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó, zárt sorú beépítés esetén min. 15 m, közterületi csatlakozása min. 3 m
 - b - *településközpont vegyes övezetben min. 18 m*
 - c - *gazdasági övezetben min. 40 m lehet.*

ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSE

5.§.

- (1) *Belterületen és beépítésre szánt területen a közművesítettség vonatkozásában az építési engedély megadásának feltétel a következők biztosítása:*
 - *közműves villamos energia ellátás*
 - *közműves ivóvíz szolgáltatás*
 - *közműves szennyvízelvezetés*
 - *csapadékvíz elvezetés*
- (2) *Külterületi beépítésre nem szánt területen a közművesítettség vonatkozásában az építési engedély megadásának feltétel a következők biztosítása:*
 - *közműves villamos energia ellátás*
 - *illetékes hatóság által elfogadott, egyedi ivóvíz ellátás*
 - *illetékes hatóság által elfogadott korszerű zárt szennyvízelhelyezés*
 - *a telek csapadékvíz elvezetésének megoldása*
- (3) *Az 1 m-nél nagyobb szintkülönbséget okozó terepalakítási munkával járó építkezés esetén az építési engedélyezési tervnek talajmechanikai szakvéleményt kell tartalmazni. Meglévő terepviszonyok csak feltétlenül szükséges és indokolt mértékben változtathatók meg. Tereprendezés csak úgy engedélyezhető, ha azzal a*

szomszédos ingatlanok számára értékcsökkenést nem okoznak, az azokon lévő épületek biztonságát nem veszélyeztetik, tereprendezés következtében a csapadékvizek a szomszédos ingatlan felé nem vezethetők. Sík terepen (ahol a telken belüli szintkülönbség 1 m-nél kisebb) terepfeltöltés csak akkor engedélyezhető, ha a telek terepszintje a szomszédos ingatlannál mélyebben van és a terület belvízzel veszélyeztetett. A feltöltés csak a belvízveszély mértékéig végezhető.

- (4) A közterület-bővítéssel érintett, már beépített építési telekre a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély (kivétel új főrendeltetésű épület építése). Az építési hely határait a tervezett közterület határától kell számítani.
- (5) Beültetési kötelezettséggel érintett teleknél az építési engedélyezési tervnek tartalmazni kell a növénytelepítésre vonatkozó kertészeti tervet.
- (6) Meglévő, de az övezeti előírásoktól eltérő méretű telek beépíthetőségét az építési hatóság határozza meg és beépítését engedélyezheti, ha az épület elhelyezésénél az OTÉK szerint előírt védőtávolságok biztosíthatók és a tervezett épület a vonatkozó jogszabályoknak megfelel.
 - 10,0 m-nél keskenyebb és 300 m²-nél kisebb alapterületű meglévő telek nem építhető be.
 - 300-400 m²-es telkeken csak a rajtuk lévő épületek alapterületéig és az övezetre meghatározott építménymagasságig lehet új épületet elhelyezni, meglévőt felújítani amennyiben az előírt védőtávolságok biztosíthatók.
- (7) Műemlék, műemléki környezetbe tartozó épület, építmény, építményrész, épületegyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez ill. felújításához építési engedély a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakvéleményének figyelembe vételével adható ki.

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE, KIALAKÍTÁSA

6.§.

- (1) Valamennyi építési övezetben elhelyezhetők:
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak a külön jogszabályok keretei között
 - köztárgyak
 - hulladékgyűjtő edények
- (2) Az alkalmazható legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méreteit a szabályozási terv ábrázolja. Ahol a terv nem jelöli:
 - a.- a legkisebb előkert 5,0 m vagy a kialakult állapotnak megfelelő lehet
 - b.- az oldalkert legkisebb szélessége:
 - szabadon álló beépítési mód esetén, a kialakult állapot kivételével, legalább az építési telekre előírt legnagyobb építménymagasság mértékének fele, de legalább 3 m kell, hogy legyen
 - oldalhatáron álló beépítési mód esetén, a kialakult állapot kivételével, legalább az építési telekre előírt legnagyobb építménymagasság mértéke-telepítési távolság legyen
 - sarokteleknél a közterület hosszabbik oldala mentén az előkert min. 3 m lehet szabadonálló beépítés szabályai szerint.

c. hátsókert legkisebb mélysége:

- új telekalakításnál és építkezésnél min. 6 m kell, hogy legyen kivéve a meglévő, kialakult beépítést, foghíjbeépítést ahol min 3,0 m lehet
- kizárólag településszerkezet megőrzése érdekében a már kialakult településrészen meglévő épület átépíthető, új épület hátsókert nélkül is létesíthető, ha az a környezetre jellemző, a szomszédos épületek használatát nem korlátozza.

- (3) *Az 5,0 m-es elő- és oldalkertben az alábbi melléképítmények építhetők*
 - a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz
 - közműbecsatlakozás építménye
 - pergola, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerítéssel egybeépített hulladéktároló
- (4) *Az 5,0 m-nél kisebb elő- és oldalkertben az alábbi melléképítmények építhetők*
 - közműbecsatlakozás építménye
 - kerítéssel egybeépített hulladéktároló
- (5) *Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület határfala új kialakítású telektömböknel telekhatártól 1 m-re legyen, egyéb esetben illeszkedjen a kialakult állapothoz.*
- (6) *Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is. A főrendeltetésű épület a telek építési vonalára épüljön.*
- (7) *Az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság egyházi épületnél (templom, kápolna, harangláb) a torony magasságának figyelmen kívül hagyásával állapítható meg.*

KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA

7.§.

- (1) *Közterületen és közhasználat céljára átadott területen hatósági építési engedély alapján elhelyezhetők:*
 - a közparkok és a közlekedési területek céljára meghatározott építmények, köztárgyak, térbútorzat
 - információs táblák
 - telefonfülke, óra
 - időszakosan működő vendéglátó terasz.*A területen hatósági építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell a tervdokumentáción túl a környezetet bemutató fotókat.*
- (2) *Közterületen és közhasználat céljára átadott területen rendezvények alkalmával, engedély alapján meghatározott ideig kivételesen elhelyezhetők rendezvények céljára szolgáló építmények.*
- (3) *Közterületek, zöldfelületek rekonstrukciója, továbbá közterületen pavilon, köztárgy, szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, önálló reklámhordozó és egyéb térbútorzat elhelyezése csak önkormányzati hozzájárulás alapján történhet, az önkormányzati képviselő testület illetékes bizottsága véleményének figyelembe vételével.*

ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

8.§.

- (1) *Új épületek megépítése, meglévő épületek felújítása, helyreállítása, átalakítása és korszerűsítése anyaghasználatban, megjelenítésben és színezésben a helyi építési hagyományoknak megfelelően engedélyezhető.*
- (2) *Látszó fafelületű gerendaház nem építhető. Faburkolatú felület, látszó faszerkezet a fő épülettömegben csak másodlagos szerkezetként jelenhet meg.*
- (3) *Meglévő épület átépítésekor, foghíjbeépítéskor az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.
A már beépített telektömbben az építési vonalat a kialakult állapot alapján az építési hatóság határozza meg az illeszkedés szabályai alapján.*
- (4) *A szabálytalanul megépített épületeken - állagmegóvási munkát kivéve - csak akkor végezhetnek építési tevékenységet, ha jelen Szabályzatnak megfelelnek illetve a megfelelőség építési tevékenységgel elérhető.*
- (5) *Közös udvaros telkeknél a meglévő épület tömegnövekedés nélkül felújítható, állaga megóvható. Építési engedély a közös udvar összes építményeinek a homlokzatábrázolásával adható meg.
Közös udvaros telkeknél építkezni telekösszevonás és társasházzá alapítás, közterületi kapcsolat kialakítása után lehet.*
- (6) *Az épületek tetőfedése nem lehet szürke azbesztcement tetőfedő-építési anyag, csillogó hatású fémlemezfedés valamint kerülni kell a nagytáblás, színes (kék, zöld stb.) és fémlemez fedést (kivétel az ép. övezetéknél eltérő meghatározást).*
- (7) *Többszintes tetőterű épület nem építhető, magastetős épület csak 20-45° közé eső tetőhajlásszöggel építhető.*
- (8) *Szerelt fém kémény (a gazdasági övezetekben és a meglévő épületek ellátását kivéve) nem építhető. Az esetlegesen megépülő szerelt fém kémény matt felületű, színben az épület színével harmonizáló legyen.
Meglévő épületeknél a korábban engedélyezett szerelt fém kémény csak addig tartható meg, amíg az épületen új, a tetőt és a kéményt is együttesen érintő építési igény nem jelentkezik a kémény közelében.
Gázvezeték, gázóra utca felőli homlokzati falra nem telepíthető.*
- (9) *Ahol jelen rendelet övezeti előírásai másként nem rendelkeznek, ott maximum 1,8 m magas kerítés építhető. Áttört kivitelű kerítés min. 50%-ban áttört jellegűen, és min. 40 cm magas tömör lábazattal építhető.
Szomszéd felé lábazat nélküli drótfonat kerítés is építhető.
- Lakóövezetben kerítés természetes anyagokból (fa, terméskő, homlokzati téglá, kovácsolt vas, stb.) épüljön.*

- Kerítés gazdasági területeken a telekhatáron max. 2,00 m magasságú és min. 80%-ban áttört jellegű lehet.
 - Beépítésre nem szánt külterületen csak élő sövény vagy 1,60 m-nél alacsonyabb vadvédelmi drótfonat, drótfonattal átszőtt sövény kerítés, állattartó karám létesíthető.
- (10) A főrendeltetésű épület a telek építési vonalára épüljön.
- (11) Mellékrendeltetésű épület csak akkor építhető, ha a telken már van főrendeltetésű épület ill. arra építési engedélyt kértek. Mellékrendeltetésű épület, melléképítmény - kivéve a közműcsatlakozás építményeit - az utca felőli telekrészre nem épülhet, elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken az előírások szerinti főépület elhelyezést.
- (12) Mellékrendeltetésű épület használatbavétele önmagában nem engedélyezhető a főrendeltetésű épület használatbavételéig.
- (13) Állattartás céljára szolgáló építményt, melléképítményt építési övezetben csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet előírásait is betartva szabad létesíteni.
- Lakóövezetben állattartási épület és egyéb melléképület oldalhatáron való beépítésnél a telek azon oldalán helyezhető el, ahol a lakóépület áll, szabadonálló építkezésnél pedig a lakóépület takarásában.
- (14) A 10 m^3 -t meghaladó hasznos térfogatú kerti valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak olyan építési telken létesíthető, ahol a szennyvízelvezetés zárt közsatorna hálózattal került kiépítésre.
- (15) Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen 13 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy elhelyezése csak tájlesztikai vizsgálatral alátámasztott módon lehetséges. Az önkormányzati képviselő-testület véleményét az építmény, műtárgy elhelyezésével kapcsolatban ki kell kérni és engedélyével építhető meg.
- (16) A település beépítésre szánt területén a terepszint alatti építmény az épületek alatt és azon túl építési helyen a fennmaradó építési telek 10%-ig épülhet. A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg, csak építési helyen belül épülhet.
- (17) A művelés alól való kivonásig a területeket az eredeti művelési ágnak megfelelően kell használni.
- (18) A mellékletben felsorolt helyrajzi számú ingatlanokra az önkormányzat elővásárlási jogot határoz meg.

JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

9.§.

- (1) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges várakozási igényt saját ingatlanon belül kell kielégíteni. Amennyiben ez nem lehetséges, helyi parkolási

rendeletet kell alkotni, melyben a parkoló megváltás lehetőségeit és körülményeit szabályozni kell.

- (2) *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó – (parkoló-) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db. várakozó – (parkoló) hely után 1 db. környezettűrő túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. Minden megkezdett 50 parkolóból 1 a mozgáskorlátozottak részére alakítandó ki.*
- (3) *Önálló parkoló terület és 3,5 t önsúlynál nehezebb járművekre és az ilyeneket szállítókra garázs Öskün a 8. szű főút déli oldalán kialakuló gazdasági övezetekben helyezhető el.*

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ZÖLDFELÜLETEI

10.§.

- (1) *A beépítésre szánt terület telkeinek be nem épített részét kertként kell művelni és fenntartani, az építési telekre 150 m² -ként legalább 1 db tájhonos lombos fa, (vagy falusias lakóövezetben gyümölcsfa) ültetendő.*
- (2) *Bokrot vagy fát az ingatlanok határától mért következő legkisebb távolság megtartásával lehet ültetni:*
 - szőlő valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,0 m
 - 3,0 m-nél magasabbra növe gyümölcs és egyéb növényzet esetében 2,0 m
- (3) *Beültetési kötelezettséggel jelölt területeken legalább egy sor fa és egy sor cserje telepítendő.*

RÉGÉSZETI TERÜLETEK

11.§.

- (1) *Nyilvántartott régészeti lelőhelyek környezetében építési vagy egyéb tevékenységre való engedély kiadásánál a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.*
- (2) *A „régészeti terület határa” által jelölt területen bármilyen földmunka során előkerülő régészeti emléket a hatályos törvények szerint eljárva meg kell védeni.*
- (3) *A régészeti terület határán belül a régészeti terület történelmi jellegét, a bemutatás látványát veszélyeztető köztárgyak, hirdetések, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmények nem helyezhetők el.*

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

12.§.

- „(1)¹⁵ Az eredeti tervek hiányában alkalmazkodni kell az épületek stílusjegyeihez és környezetéhez. A településkép előnyösebb kialakítása, megóvása érdekében engedélyköteles a műemléki környezetben lévő építmények felújítása, helyreállítása, átalakítása.
- (2)¹⁶ Meglévő védett valamint műemléki környezetben lévő épületekre vonatkozó építési engedélyezési dokumentációhoz értékvédelmi munkarészt kell csatolni, a benyújtott engedély iránti kérelemhez mellékelni kell az önkormányzati képviselő testület illetékes bizottsága állásfoglalását is.
- (3)¹⁷ A műemléki környezet határán belül a környezeti érték jellegét, a látvány hangulati hitelességét veszélyeztető köztárgyak, hirdetések, közmű- és távközlési nyomvonalas létesítmények elhelyezésére a kulturális javak védelméről, illetve a műemlékvédelemről szóló törvények korlátozásai az érvényesek.”
- (4) Műemléki környezetbe csak tájhonos növényzet telepíthető.

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

13.§.

- (1) A helyi értékvédelem elsősorban a telkek összevonásának (telekegyesítés), esetleg megosztásának tilalmát jelenti.
A helyi védett tömbök sajátos telekszerkezete egyediségénél fogva indokolt, ezért a településkarakter megőrzése végett az érintett területen meg kell tartani a meglévő telekszerkezetet, közöket.
- (2) Kilátásvédelem érdekében a 1067/7 hrsz-ú ügynevezett Sinkovics domb beépítési tilalom alá esik, innen táruul fel a település mindhárom műemléki templomát magába foglaló egyedülálló látvány.
- (3) Helyi jelentőségű természetvédelmi területen a természet meglévő állapotát kell megőrizni, védeni.
- (4) A helyi védelem tényét az önkormányzatnak az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetnie.

¹⁵ Módosította az 5/2012.(III.26) ÖR 2.§ Hatályos 2012.04.25.től

¹⁶ Módosította az 5/2012.(III.26) ÖR 2.§ Hatályos 2012.04.25.től

¹⁷ Módosította az 5/2012.(III.26) ÖR 2.§ Hatályos 2012.04.25.től

- (5) *A helyi utcakép megvédése érdekében meglévő épületek átépítésekor, újak megépítésekor alkalmazkodni kell a meglévő, megmaradó épületek kialakult homlokzatához, tömegéhez, építménymagasságához, tetőidomához, telken belüli helyzetéhez.*
A helyi védelemre kijelölt épületek vagy azok egyes részletei építészeti szempontból értékesek, kialakításuk illetve megjelenésük illeszkedik a települési hagyományokhoz. Foghíjbeépítéskor az épületek kialakítása során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről úgy, hogy a beavatkozás ne változtassa meg az utcaképet ill. az utcai homlokzatot, továbbá biztosítani kell az új építményeknek a jellegzetes településképből, valamint az épített és természetes környezet egységében való megjelenését.
- (6) *A védett területen a homlokzatok színezése fehér, szürkével ill. sárgával tört fehér, okkersárga vagy annak árnyalatai illetve terrakotta vörös lehet. A fal anyaga vakolt és meszelt téglá, természetes kő, a lábazati anyag terméskő, a tető anyaga agyagcserép vagy nádfedés lehet. A tető hajlásszöge 30-45° legyen. A kerítések, kapuk anyaga illeszkedjen az épülethomlokzati anyagokhoz. Az áttört kerítés lábazata hasonló kivitelű legyen mint az épület (vakolt téglá, kő) míg a felső rész és kapuzat készülhet fá, kovácsoltvas szakaszokkal illetve táblás drótfonatokkal. Nyílászárókat fából kell készíteni, műanyag és fém szerkezetű nyílászárók védett területen nem alkalmazhatók.*
- (7) *A helyi értékvédelmi területeken az utcai kerítés elsősorban kő- vagy vakolt legyen.*
- (8) *A helyi értékvédelem alatt álló építészeti értékek megőrzése érdekében törekedni kell az eredeti vagy az ahhoz közelálló rendeltetésnek megfelelő használatra, ha ez nem lehetséges akkor közcélú hasznosításra.*
- (9) *Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.*
- (10) *A védett területen, a közterületen egységes közterületi terv alapján csak az alábbi építmények, utcabútorok helyezhetők el:*
- hirdetőoszlop,-tábla
- pihenőpad, pihenőszék, utcai hulladékgyűjtő
- kandeláber
- műalkotás, ivókút
- kerékpártartó
- közműépítmények
A felsorolt elhelyezhető építményeknek, köztárgyaknak, utcabútoroknak a megjelenése a védett környezetnek megfelelő legyen. A területen a maximális építménymagasságnál nagyobb építmény, önálló reklámhordozó nem helyezhető el.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

14.§.

- (1) *Falusias lakóterületen elhelyezhető:*
- kétlakásos lakóépület
 - az egyik lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület (vendéglátó épület csak lakóépülettel egy tömegben építhető)
 - kézműipari építmény
 - mező- és erdőgazdasági építmény
 - egészségügyi, szociális épület
- (2) *Telkenként két épület építhető (összesen három rendeletetési egység)*
- (3) *Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. A tetőtér beépíthető.*
- (4) *Melléképítmények közül a következők helyezhetők el:*
- közműcsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály tároló
 - háztartási célú kemma, komposztáló, zöldségverem
 - kerti építmény (hinta, csúszda, térbútorzat)
 - kerti medence, tűzrakóhely, napkollektor
 - kerti lugas, 20 m² vízszintes vetületnél nem nagyobb kerti tető
 - tereplépcső, lejtő
- (5) *Az építési övezet telkeinek, beépítési feltételeinek meghatározása:*

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Minimális zöldfelületi aránya % | Megjegyzés |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|------------|
| Lf-1 | Sz | 800 | 30 | 3,5-5,0 | 50 | |
| Lf-2 | O | 800 | 30 | 3,5-4,8 | 50 | K |
| Lf-3 | O | 650 | 30 | 3,5-4,8 | 50 | K |
| Lf-4 | O | 400 | 30 | 3,5-4,8 | 50 | K |

Sz – szabadonálló beépítés

O - oldalhatáron álló beépítés

K - zömmel kialakult beépítés

homlokzati terület:::kerülettel

- a) *Sarokteleknél lakóépületet oldalhatáros beépítési módú lakóövezetben szabadonállóan is el lehet elhelyezni.*
- b) *Foghíjbeépítéskor a közterület felőli telekhatáron tömör kerítés a kialakult állapothoz igazodóan, de max. 1,80 magasságban létesíthető.*
- *A 091/29, 091/9 hrsz-ú ingatlanok egy része Sz-1 tervlapon jelzett területe későbbi időpontban kerül leszabályozásra.*

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

15.§.

- (1) *Településközpont vegyes területre építészeti és településszerkezeti a falusias kialakítás jellemző, szabályozása is e szerint történik.*
- (2) *A településközpont vegyes területen elhelyezhető:*
- lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - közösségi szórakoztató- és kulturális épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület
 - sportlétesítmény
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású gazdasági, kézműipari épület
- (3) *A településközpont telkein több főfunkciójú épület is elhelyezhető, több főfunkciójú épület elhelyezésének tisztázása végett az építési hatóság elvi építési engedélyezési terv készítését írhatja elő.*
Egy telken több épület elhelyezése esetén az övezetben meghatározott építménymagasságot épületenként biztosítani kell akkor is, ha a terepszint alatt vagy a földszinten összekötve létesülnek.
- (4) *Biztosítani kell a közintézmények mozgássérültek általi akadálymentes megközelítését.*
- (5) *Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani, a tetőtér beépíthető.*
- (6) *Az építési övezet telkeinek, beépítési feltételeinek meghatározása:*

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Minimális zöldfelületi aránya % | Megjegyzés |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|------------|
| Vt-1 | O | 800 | 50 | 4,0-6,0 | 20 | K |
| Vt-2 | Sz | 600 | 40 | 4,0-6,0 | 40 | |

Sz – szabadonálló beépítés

O - oldalhatáron álló beépítés

GAZDASÁGI TERÜLET

16.§.

- (1) *A gazdasági terület építési övezetei az alábbiak:*
- a. - kereskedelmi szolgáltató terület
 - kereskedelmi szolgáltató -mezőgazdasági gazdasági terület
 - b. - ipari terület
- (2) *Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:*
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, telkenként egy lakás
 - irodaépület
 - egészségügyi, oktatási épület
 - parkolóház, üzemanyagtöltő
 - sportépítmény
- (3) *Kereskedelmi szolgáltató - mezőgazdasági gazdasági területen elhelyezhető:*
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású mezőgazdasági tevékenységi célú épület, állattartó épület
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, telkenként egy lakás
 - irodaépület
 - egészségügyi, oktatási, szociális épület
- (4) *Ipari gazdasági területen elhelyezhető:*
- környezetet nem károsító ipari gazdasági tevékenység
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, telkenként egy lakás
 - irodaépület
 - oktatási épület
 - üzemanyagtöltő
- (5) *Az épületek nagy homogén homlokzati felületeit építészeti eszközökkel (előtetőkkel, negatív vagy pozitív tagozatokkal, anyagválasztással, különböző textúrákkal) oldani kell. A tetőkön esetleg megjelenő gépészeti berendezéseket ráccsal, lamellákkal stb. takarni kell.*
- (6) *Ipari gazdasági övezetben az épületek elhelyezésének, gazdasági tevékenység fajtájának tisztázása végett az építési engedély megkérését megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni.*
- (7) *Az OTÉK szerint szükséges gépkocsi tároló- és parkolóhelyeket telken belül kell biztosítani.*

A. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZET

17.§.

- (1) *Az építési övezet telkeinek beépítési feltételeinek kialakítása:*

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Minimális zöldfelületi aránya % | Megjegyzés |
|---------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|------------|
| Gksz-1 | Sz | 2000 | 30 | 4,5-6,0 | 30 | K |
| Gksz-2 | Sz | 5000 | 30 | 4,5-7,5 | 30 | |

Sz - szabadonálló beépítés

K - kialakult gazdasági terület

- (2) Az építési övezetben új épület építésekor az előkert mélysége a szabályozási tervben vagy a HÉSZ külterületi rajzi mellékletén jelölt mélységű, jelölés hiányában pedig min. 10 m lehet. A telekhatár melletti min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserje), takaró védőfásítás telepítése végett e területre beültetési kötelezettség érvényes.

B. KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ-MEZŐGAZDASÁGI GAZDASÁGI ÖVEZET
18.§.

- (1) Az építési övezet telkeinek, beépítési feltételeinek kialakítása:

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Minimális zöldfelületi aránya % | Megjegyzés |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|------------|
| Gm-1 | Sz | 3000 | 30 | 3,0-7,5 | 30 | K |
| Gm-2 | Sz | 1 ha | 3 | 3,0-7,5 | 50 | K |

Sz - szabadonálló beépítés

K - kialakult gazdasági terület

- (2) Amelyik Gm övezet területét érinti a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai védőövezete, a területen történő bármilyen építési tevékenységet csak a vonatkozó Korm. rendeletben előírt feltételek teljesítésével lehet engedélyezni.
- (3) Az építési övezetben új épület építésekor az előkert min. 10 m lehet. A telekhatár melletti 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserje), takaró védőfásítás telepítése végett e területre beültetési kötelezettség érvényes.

C. IPARI GAZDASÁGI ÖVEZET
19.§.

- (1) Az építési övezet telkeinek, beépítési feltételeinek kialakítása:

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Minimális zöldfelületi aránya % | Megjegyzés |
|--------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|------------|
| Gip-1 | Sz | 5000 | 40 | 4,5- 7,5 | 40 | |
| Gip-2 | Sz | 2000 | 40 | 4,5-6,5 | 40 | K |

Sz - szabadonálló beépítés

K - részben kialakult gazdasági terület

- (2) Az építési övezetben az előkert mélysége 15,0 m, oldal- és hátsókerthé mélysége pedig min. 10,0 m lehet. A telekhatár melletti 10-15 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserje), takaró védőfásítás telepítése végett e területre beültetési kötelezettség érvényes.

ÜDÜLŐTERÜLET
20.§.

- (1) *Üdülőtérület lehet:
- üdülőházas üdülőtérület*
- (2) *Üdülőházas üdülőtérületen, vendéglátó épületek, hotel, panziók, kempingek és sportterületek helyezhetők el.*
- (3) *Üdülőházas üdülőövezet telkén több főfunkciójú épület is elhelyezhető, több főfunkciójú épület elhelyezésének tisztázása végett az építési hatóság beépítési terv készítését írhatja elő.*
- (4) *Az OTÉK szerint szükséges gépkocsi tároló- és parkolóhelyeket telken belül kell biztosítani.*
- (5) *Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. A tetőtér beépíthető.*
- (6) *Az építési övezet telkeinek, beépítési feltételeinek kialakítása:*

| <i>Övezet jele</i> | <i>Beépítés módja</i> | <i>Legkisebb területe m²</i> | <i>Legnagyobb beépítettsége %</i> | <i>Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H</i> | <i>Minimális zöldfelületi aránya %</i> | <i>Megjegyzés</i> |
|--------------------|-----------------------|---|-----------------------------------|---|--|----------------------------|
| Üü-1 | <i>Sz</i> | <i>5000</i> | <i>15</i> | <i>3,5-5,0</i> | <i>50</i> | <i>Kemping, üdülőtábor</i> |
| Üü-2 | <i>Sz</i> | <i>2000</i> | <i>25</i> | <i>4,5-7,5</i> | <i>50</i> | <i>Panzió, hotel</i> |

Sz - szabadonálló beépítés

- (7) *Az építési övezetben az előkert mélysége 10 m, oldal és hátsókert mélysége min.10,0 m lehet.*
- (8) *Az Üü – 1 övezetben kemping, üdülőtábor építhető.*
- (9) *Üü-2 övezetben üdülőépület - panzió, hotel építhető.*
- (10) *Üdülőövezetben 1,60 m-nél alacsonyabb drótfonattal átszőtt sövény kerítés építhető.*

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
21.§.

- (1) *Különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a többi beépítésre szánt területektől eltérőek.
Különleges területek :*

- A - sportterület
B - szabadidőközpont
C - temető
D - bánya
E - honvédelmi tulajdonban lévő területek*

A. SPORT

- (1) *Sportterületen csak sportcsarnok, sportpályák és járulékos létesítményeik (lelátók, öltözők, klubhelyiségek), a területet ellátó vendéglátó létesítmény, a terület igényei szerinti parkolók helyezhetők el.
Az övezet telkeit az épületek használatba vételi engedélye megkéréséig legalább részleges közművesítéssel és közüzemi szennyvízbekötéssel kell ellátni.*
- (2) *Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. A tetőtér beépíthető.*
- (3) *Az építési övezet telkeinek, beépítési feltételeinek kialakítása:*

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Minimális zöldfelületi aránya % | Megjegyzés |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|------------|
| Ksp | Sz | 3000 | 10 | 3,5-6,0 | 40 | K |

Sz - szabadonálló beépítés

K - kialakult sportterület

- (3) *Az építési övezetben az elő- oldal és hátsókert kert mélysége min. 10,0 m lehet.*

B. SZABADIDŐ KÖZPONT

- (1) *Szabadidő központ területén, a falusi- és lovas turizmust szolgáló sport- és játszóterek, háziállat bemutató, kiállító- vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények, személygépkocsi parkolók építhetők.
Az övezet telkét az épületek használatba vételi engedélye megkéréséig legalább részleges közművesítéssel és közüzemi szennyvízbekötéssel el kell ellátni.*
- (2) *A megépülő, igényesen kezelendő épületek építési engedélyezési tervéhez az építési hatóság beépítési, kertépítészeti terv készítését írhatja elő.*
- (3) *Az épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani. A tetőtér beépíthető.*
- (4) *Az övezet telkének, beépítési feltételeinek kialakítása:*

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Minimális zöldfelületi aránya % | Megjegyzés |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|------------|
| Kszk | Sz | 10.000 | 5 | 3,0-7,5 | 80 | |

Sz - szabadonálló beépítés.

- (5) Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert kert mélysége min. 10,0 m lehet. 1,60 m-nél alacsonyabb vadvédelmi drótfonat, drótfonattal átszőtt sövény kerítést lehet megépíteni.
- (6) A felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai védőövezetét érintő területeken bármilyen építési tevékenységet csak az erre vonatkozó hatályos Korm. rendeletben előírt feltételek teljesítésével lehet engedélyezni.

C. TEMETŐ

- (1) A temető területén csak a temetkezéshez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (ravatalozó, halottasház, kápolna, síremlékek, kripták, urnafalak) valamint úthálózat, közművek, térbútorok, képzőművészeti alkotások helyezhetők el.
- (2) A legnagyobb építménymagasságot csak az esetleg megépülő torony, harangláb haladhatja meg.

Az övezet telkeinek kialakítása, beépítési feltételeinek meghatározása:

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Minimális zöldfelületi aránya % |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|
| Kt | Sz | 5000 | 5 | -5,0* | 70 |

Sz - szabadonálló beépítés

K - kialakult beépítés

* kivéve kápolna toronyot, haranglábat

- (3) A zöldfelületi arány számításnál a nem fedett sírok területét 100%-ban zöldterületként kell figyelembe venni.
- (4) A temetők területén a régi, a településre ill. a környékre jellemző sírjelek megóvásáról gondoskodni kell. Ugyancsak védeni kell a település történetét alakító jelesebb családok ill. személyek síremlékeit.
- (5) A meglévő növényállomány megóvásáról, újak telepítéséről gondoskodni kell. Az új temető kialakításakor a kerítés mentén legalább dupla fasort kell telepíteni.
- (6) A meglévő temető területétől megtartandó védőtávolság 30 m, ill. meglévő lakóépületek esetében a temetkezést ezen védőtávolságon belül meg kell szüntetni. Az új temető védőtávolságát telken belül kell meghatározni és biztosítani. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem építhető, állattartó tevékenység nem végezhető, vízkivételi hely nem létesíthető, étkezési célra történő növénytermesztés illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható.

D. BÁNYATERÜLET

- (1) **Kb** - meglévő homok- és kavicsbányák területe

Bányaterületen bányászati tevékenységet végezni csak a területileg illetékes bányakapitányság engedélyével és feltételei szerint szabad. A bánya működése során a már kibányászott területet folyamatosan rekultiválni kell.

- (2) *Az engedélyezett bányatelkek a természeti területek rovására, természeti értékek károsításával nem bővíthetők.*

E. HONVÉDELMI TERÜLET

- (1) **Khv** jelű övezetbe a honvédelmi célú különleges területek, gyakorlóterek tartoznak. Az övezetben építmények elhelyezésére és a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat a fegyveres szerv szerinti illetékes miniszter által kiadott külön rendelkezések határozzák meg.
- (2) *A terület elsődleges rendeltetése szerint honvédelmi célokat szolgál, másodlagos rendeltetése szerint viszont rét, erdőterület.*
- HM vagyonkezelésű ingatlanokon tervezett beruházások megvalósítására csak a vagyonkezelő hozzájárulásának megszerzése után kerülhet sor.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

22.§.

- (1) *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján a telekalakítást kezdeményező, végző köteles az utak létesítéséről vagy a létesítés költségeinek viseléséről gondoskodni. Az utak és közművek létesítésének költségeit az önkormányzat külön rendeletben szabályozza. A szerződésre, megállapodásra vonatkozóan a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.*
- (2) *A közlekedési területeket és létesítményeket a terv ábrázolja. Főutak vonatkozásában a védőterület a közút tengelyétől számított 50 m – 50 m.*
- (3) *Az utak (Köu) szabályozási vonallal meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet. A területsávba eső meglévő épületen építési tevékenység csak az alábbiak mérlegelésével lehet:*
- a területsáv kialakulásának várható ideje
- az épületnek a területsávban elfoglalt helye
- az épület sajátosságai (eszmei és gazdasági értéke)
- (4) *Az utak védősávjában építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető.*
- (5) *Tömegközlekedési útvonalakon javasolt a meglévő és tervezett megállóknál az autóbusszöblök kialakítása.*

- (6) *A rálátási háromszögeket minden esetben biztosítani kell, útcsatlakozásnál a szabadlátást gátló létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.*
- (7) *A szűk keresztmetszetű utaknál részletes forgalmi vizsgálatot ajánlott készíteni az egyirányúsítási lehetőségek kivizsgálása céljából.*
- (8) *Ahol a meglévő útburkolatok szélesítése szükséges a kétirányú forgalom részére, lehetőség szerint 6,0 m-re, egyoldali árok kialakítással, vagy zárt csapadékvíz-elvezetéssel, minimum egyoldali járdaburkolattal célszerű kiépíteni.*
- (9) *Járdaburkolatok kiépítése az utcákban min. 1,50 m szélességben ajánlott, legalább egyik oldalán, de lehetőség szerint mindkét oldalon.*
- (10) *A közutak mentén vezetett járdaburkolatoknál, az önálló járdaburkolatoknál, gyalogos felületeknél az akadálymentes közlekedést biztosítani kell. A járdaburkolatok-közutak csatlakozásánál a kiemelt szegélyt 2 cm-re le kell süllyeszteni legalább 1,5 m hosszán a mozgáskorlátozottak közlekedési útvonalának biztosítása céljából.*
- (11) *Épület megközelítést szolgáló út, közút vagy a földhivatali nyilvántartásban önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút lehet.*
- (12) - *Épület megközelítését biztosító köz- és magánutat úgy kell kialakítani, hogy az megfeleljen a közutakra vonatkozó műszaki előírásoknak és a közművesítéshez szükséges közműsávok elhelyezhetőségi követelményeinek.*
- *Új épületek, létesítmények építési engedélye csak akkor adható ki, ha a közút közlekedési hatósági engedély alapján kerül kiépítésre.*
- *Út területe csak akkor vonható belterületbe, ha a közvilágítás megépült.*
- *A 043/5,6,7,9 hrsz-ú, valamint a 930/15 hrsz-ú telkeken megépülő lakóingatlanok tulajdonosai kötelesek túrni a 8. sz-ú főút gépjármű forgalmából adódó környezeti hatásokat.*
- *A település délnyugati részén a tervezett Bartók Béla és József Attila utca vége közötti új kiszolgáló utak csak az országos közforgalmú vasútvonal megszűnését követően építhetők ki.*
- (13) *Önálló gyalogút nem használható fel építési telek kialakítására, kiszolgálására.*
- (14) *Amennyiben igény merül fel, kerékpárutat lehetőség szerint a kistérségi településeket összekötő közutak mellett kell építeni.*
- (15) *A közutak esetén szükséges építési terület szélességek:*
- | | |
|---|-----------------------------|
| - főutak esetén | 40 m |
| - országos mellékutak esetén | 30 m |
| - helyi gyűjtőutak esetén | 22 m |
| <i>meglévőnél, kötöttségek esetén meglévő szélesség, de lehetőség szerint</i> | <i>min. 16 m-re bővítve</i> |
| - kiszolgáló út esetén | 12 m |
| <i>meglévőnél, kötöttségek esetén meglévő változó szélességek, de lehetőség szerint</i> | <i>min. 10 m-re bővítve</i> |
| - kerékpárút esetén | 3 m |

- | | | |
|-------------------|----------------|-------------------|
| - gyalogút esetén | | 3 m |
| - parkolók | - merőleges | 5 x 2,4 - 2,5 m |
| | - párhuzamos | 2,5 x 5,5 m-6,5 m |
| | - garázshelyek | 6 x 3 m |
- (16) Vasútvonal – országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (17) Vasút építési területe
kétvágányú vasút esetén 20 m
egyvágányú vasút esetén 10 m
- (18) Szintbeni vasúti átjáróban a rálátási háromszög biztosítandó, abban a vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt, fát, növényzetet elhelyezni nem szabad.
- (19) A vasúti védőtávolságon belül építési engedélyhez kötött létesítmény elhelyezése csak az illetékes vasúti szakhatóság hozzájárulása alapján lehetséges.
- (20) A MÁV területen belüli fejlesztések csak az Önkormányzattal egyeztetve és a lakossági érdekek figyelembe vételével történhetnek.
- (21)¹⁸ Tervezési osztály jele:
a) 8 sz. főút külterületen: K.III.B vt=110 km/h
b) 8. sz. főút alatti összekötő út : K.V.C vt=40 km/h
- (22)¹⁹ A 8 sz. Székesfehérvár-Jánosháza-Rábafüzes I. rendű, kiemelt főút, 2x2 sávós, fizikai elválasztású, emelt sebességű 110 km/ó, új külön szintű csomóponttal. A 8. sz. országos közút jelenlegi nyomvonala a kialakult marad. A 8. sz. főút szabályozási szélessége a szélesítés mértékének és a külön szintű csomópont igényének megfelelően nő a Szabályozási terv szerint. A 8. sz. főút alatti összekötő út, az útterv szerint részben új nyomvonalon halad mindkét oldalon.

KÖZMŰTERÜLETEK

23.§.

- (1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján a telekalakítást kezdeményező, végző köteles a közművek létesítéséről vagy a létesítés költségeinek viseléséről gondoskodni. Az utak és közművek létesítésének költségeit az önkormányzat külön rendeletben szabályozza. A szerződésre, megállapodásra vonatkozóan a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (2) A közműveket a megközelíthetőség és a gépi üzemeltethetőség érdekében a szabványos elhelyezésnek megfelelően:
- közterületen (nyomvonal jellegű létesítmények),
- önálló közmű-telek területén vagy
- szolgalmi jog biztosítása mellett, más területfelhasználási egységek területén lehet megvalósítani.

¹⁸ Beiktatta az 5/2012.(III.26)ÖR 3.§-a Hatályos 2012.04.25-től

¹⁹ Beiktatta az 5/2012.(III.26)ÖR 3.§-a Hatályos 2012. 04.25-től

- (3) *A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.*
- (4) *Közművezetékek építésekor, átépítésekor a gazdaságos területhasználatra figyelemmel kell lenni. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell meghatározni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.*
- (5) *Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésnél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.*
- (6) *Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről az építetőnek gondoskodnia kell és feleslegessé vált közműveket el kell bontania.*

VÍZELLÁTÁS

24.§.

- (1) *A község vízellátása Bántapusztáról történik. A víztároló medence a község legmagasabb pontján van elhelyezve. A vízellátó hálózat üzemeltetője a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt.*
- (2) *A telken, földrészleten ivóvízbekötés csak akkor engedélyezhető, ha a szennyvízelvezetés megoldott.*
- (3) *A vízvezeték építéséhez vízjogi létesítési engedélyezési terveket, kiviteli terveket kell készíteni. Minden új ingatlant önálló vízbekötéssel kell ellátni.*
- (4) *Az egyes fogyasztások mérésére a telekhatáron belül vízmérőaknákat kell építeni.*
- (5) *A fejlesztési területeken folytatott tevékenységeket a hatályos rendeletekben előírtak szerint a felszín alatti vízkészletek, tartalék és potenciális vízbázisok védelme érdekében úgy kell végezni, hogy szennyeződés ne történjen.*
- (6) *A települést érintő vízbázis védőterületekre vonatkozó előírásokat, használati korlátozásokat az építési engedélyezési eljárások során figyelembe kell venni.*

SZENNYVÍZELVEZETÉS

25.§.

- (1) *A községben a szennyvízcsatorna hálózat a szennyvíz tisztítótelepre csatlakozik. A szennyvíztelep védőtávolsága: 150 m.*

- (2) *A tervezett fejlesztési terület egy része gravitációsan csatlakoztatható a már üzemelő hálózatra. A meglévő átemelőket a tényleges bővítésnek megfelelően a közművesítést végzőnek felül kell vizsgálnia. A gravitációsan közvetlenül a hálózatra nem csatlakoztatható területeken a közművesítést végzőnek átemelőket kell telepítenie a beépítések mélypontjainál majd nyomóvezetékekkel köthetők a meglévő hálózatra.*
- (3) *A szociális szennyvizek közvetlen a kiépülő csatornahálózatba köthetők. Az ipari-kereskedelmi területek esetében egyedi eljárást kell lefolytatni; a hatályos rendeletben meghatározott határértékeket kell figyelembe venni, a határérték feletti szennyvizet a bekötés előtt egyedileg saját területen előtisztítani szükséges; a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad a szennyvizet bevezetni; az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.*
- (4) *Az új beépítéseknél a szennyvízcsatorna kiépítésével kell számolni, egyedi szennyvízgyűjtők nem létesíthetők, kivéve a külterületen a csatorna kiépítéséig ezen területek szennyvízelhelyezése zárt rendszerben történik, a települési folyékony hulladék helyi közszolgáltatásáról szóló önkormányzati rendelet szabályozása szerint.*
- (5) *Csapadékvizet szennyvízcsatornába vezetni szigorúan tilos. Állati eredetű szennyvizet közcsatornába vezetni tilos, az elhelyezésének és kezelésének szabályait az önkormányzat állattartási rendelete tartalmazza.*

CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS

26.§.

- (1) *Öskü községben a csapadékvizek befogadója az Ösküi árok, a Péti víz és a Papréti árok. A község csapadékvíz-elvezetését az Ösküi árok biztosítja, ehhez csatlakoznak az utak melletti nyílt árkok.*
- (2) *Amelyik utcákban a nyílt árkokon a kapubehajtók alatt lévő átereszek nem megfelelő méretűek, az árkok rendbetétele során az átereszeket minimum Ø 40 cm-es méretűre kell átépítenie, fejlesztési területen újakat kiépítenie az érintett ingatlan tulajdonosának.*
- (3) *A meglévő mélyvonulatokban húzódó vízelvezető árkokat, melyek magánterületeken keresztül vezetnek, a szükséges esetekben rendezni kell, az árkok melletti területeket beépíteni nem lehet lehetőség szerint 3-3 m szélességben, szabadon kell hagyni a karbantartás biztosításához.*
- (4) *A meglévő csapadékvízcsatornák vízelvezető képességét és állagát felül kell vizsgálni és szükség szerint fel kell bővíteni illetve át kell építeni.*
- (5) *A telekalakítónak az új területek beépítésénél a csapadékvizek elvezetésére az utak mellett nyílt árkokat kell kialakítania, melyek a meglévő vízelvezető árkokhoz kapcsolódnak; meglévő árkokat a beépítés függvényében felül kell vizsgálni, szükség esetén bővíteni, mivel az eddig beépítetlen területekről a megváltozó körülmények miatt több csapadékvíz érkezik.*

- (6)²⁰ *A 8.sz. főút mentén a csapadékvizek kizárólag vízzáró árkokban gyűjthetők össze.”*

VILLAMOS ENERGIA ELLÁTÁS

27.§.

- (1) *A villamos energia igény-bővülést középvezetékű (20 kV) szinten a LITÉR-KARSZTKÚT középvezetékű szabadvezeték gerincről kell biztosítani.*
- (2) *A településen területrendezés esetén a magánterületek felett haladó szabadvezeték szakaszoknak közterületre történő áthelyezéséről a terület rendezőjének kötelessége gondoskodni.*
- (3) *Többletenergia igény esetén amennyiben a kommunális és ipari transzformátor állomások gépteljesítmény bővítése szükséges, arról az igénylőnek kell gondoskodnia.*
- (4) *Az új területek villamos energia ellátását is kisméretű szigetelt léghívóvezetékekkel javasoljuk, utcánként egységesen vagy léghívóvezeték vagy földhívóvezeték csatlakozásokkal.*
- (5) *Az új fogyasztói csatlakozások kialakításánál az áramszolgáltató iránytervét kell alkalmazni, a fogyasztói csatlakozó és a fogyasztásmérés elhelyezését illetően. A tervezett utcák kiviteli terveinek készítése előtt a tervezett kisméretű hálózat műszaki paramétereit az áramszolgáltatóval egyeztetni kell.*
- (6) *A község közvilágítását, ahol még nem történt meg, energiatakarékos fényforrásokkal ellátott korszerű lámpatestekkel meg kell újítani. A község utcáiban a fontosabb gyalogátkelő helyeken, iskola, óvoda, állomás, templom környezetében a közvilágítást meg kell erősíteni, hogy az utakon a gépjármű közlekedés és a gyalogos forgalom biztonságosan történjen.*

FÖLDGÁZELLÁTÁS

28.§.

- (1) *A Hajmáskért ellátó nagyközepnyomású elosztóvezeték és 20/4 bar-os gázfogadó állomás egyben Öskü és Sóly községek ellátását is szolgálja.*
- (2) *Hajmáskéren a hajmáskéri és ösküi további fejlesztések érdekében új gázfogadó állomás telepítése folyamatban van, a meglévő hálózat nyomásviszonyainak javítása után a gázigényt a gázszolgáltató biztosítani tudja.*
- (3) *A KPE elosztó hálózatról telkenként kell lecsatlakozni a telekhatárra telepített házi nyomásszabályzóra.*

²⁰ Beitatta azt 5/2012. (III.26) ÖR 4 §-a Hatályos 2012.04.25-től

- (4) *Amennyiben az ipari övezetek ellátása, azok megvalósulása esetén a belterületi elosztóhálózat egyes szakaszai átmérőjének növelése szükségessé válik, a szolgáltatónak ill. a gázigénylőnek kell a fejlesztést elvégeznie.*
- (5) *A konkrét igények felmerülése esetén a gázszolgáltatótól előzetes véleményt kell kérni. A vélemény tartalmazza az adott bővítés műszaki-gazdasági feltételeit, egyben alapja a szükséges kiviteli tervek elkészítésének is.*
- (6) *A konkrét gázigények megjelenésekor a KÖGÁZ Zrt. Hálózatfejlesztési Osztálya végzi el a csőhálózat számítógépes ellenőrzését, és megadja a lecsatlakozási pont helyét, és a gáz elosztóhálózat méretét.*
- (7) *A gázenergia felhasználása létesítés engedély köteles.*

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

29.§.

- (1) *Az elektronikus hírközlésről szóló törvény alapján az utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályokban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.*
- (2) *A meglévő telefonhálózat földkábeles megoldású, a jelenlegi tulajdonos az Invitel Rt. A földkábel kiépítése a település utcáinak mindkét oldalán a járdában valósult meg. A kiépített telefonhálózaton internet szolgáltatás is biztosított.*
- (3) *UPC Magyarország Kft. beruházásában folyamatban van a kábel-tv, telefon, internet szolgáltatást lehetővé tevő hírközlési hálózat kiépítése. A hálózat légkábeles megoldással, a villamos energia hálózat tartó oszlopain került elhelyezésre.*
- (4) *Az újonnan kialakuló lakó és egyéb ingatlanok telefon, internet, kábel tv szolgáltatással való ellátását, utcánként egységesen vagy légkábellel vagy földkábellel kell megvalósítani.*

ZÖLDTERÜLETEK

30.§.

- (1) *Zöldterület a belterület állandó növényzettel fedett közhasználatú része, mely a szabályozási tervlapon közparkként, közkertként (Z-kp, kk) és egyéb zöldterületként van szabályozva.*
- (2) *Meglévő zöldterületet más rendeltetésű terület-felhasználásra átminősíteni nem lehet, az övezet telkei nem oszthatók meg.*
- (3) *Közparkban elhelyezhető:*
 - pihenést és testedzést szolgáló építmény
 - vendéglátó épület
 - hírlap- és virágárusító pavilon

- a terület fenntartásához szükséges építmény

- (4) Közpark, közkert létesítése, kialakítása, átépítése csak tervezői jogosultsággal rendelkező kertépítész által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) Az övezet telkeinek kialakítása, beépítési feltételeinek meghatározása:

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|
| Zkp | Sz | 1.000 | 2 | 3,0-4,5 |

Sz - szabadonálló beépítés

- (6) Meglévő és újonnan létesítendő közhasználatú zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (7) Újonnan létesítendő közpark és közkert csak engedélyezett kertrendezési terv alapján épülhet. Biztosítani kell a terület mozgássérültek általi megközelítését.
- (8) A település egész területén bármely létesítmény elhelyezésénél figyelmet kell fordítani a meglévő növényzet védelmére. Fakivágás csak engedély alapján végezhető. Táj- és településkép védelmi szempontból a növénytelepítéshez a tájra jellemző elsősorban lombhullató fajokat kell telepíteni.

- Balatoni Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növények jegyzéke:

FÁK

Alnus glutinosa (enyves éger)
Amygdalus communis (közönséges mandula)
Acer campestre (mezei juhar)
Acer platanoides (korai juhar, alapfaj!)
Acer pseudopaltanus (hegyi juhar, alapfaj!)
Carpinus betulus (gyertyán)
Corylus colurna (törökmogyoró)
Fagus sylvatica (közönséges bükk)
Fraxinus excelsior (magas kőris)
Fraxinus excelsior ssp. 'Pannonica' (magyar kőris)
Fraxinus ornus (virágos kőris)
Juniperus communis (közönséges boróka)
Morus alba (fehér eperfa)
Padus avium (madárcseresznye)
Populus alba (fehér nyár, porzós, alapfaj!)
Populus nigra (fekete nyár, porzós, alapfaj!)
Populus nigra 'Piramidalis' (jegénye nyár, porzós)
Populus termula (rezgő nyár, porzós)
Pyrus pyraister (vadkörte)
Quercus cerris (csertölgy)
Quercus petraea (kocsánytalan tölgy)
Quercus pubescens (molyhos tölgy)
Quercus robur (kocsányos tölgy)
Quercus robur 'Fastigiata' (oszlopos kocsányos tölgy)

Salix alba (fehér fűz)
Sorbus aria (lisztes berkenye)
Sorbus aucuparia (madár berkenye)
Sorbus domestica (házi berkenye)
Sorbus torminalis (barkóca berkenye)
Tilia cordata (kislevelű hárs)
Tilia platyphyllos (nagylevelű hárs)
Tilia tomentosa (ezüst hárs)

ALACSONY CSERJE

Amygdalus nana-Prunus tenella (törpemandula)
Berberis vulgaris (sóskaorbolya)
Colutea arborescens (pukkanó dudafürt)
Cornus mas (húsos som)
Cornus sanguinea (veresgyűrű som)
Colyrus avellana (közönséges mogyoró)
Cotinus coggygria (cserszömörce)
Crataegus laevigata (csere galagonya)
Crataegus monogyna (egybibés galagonya)
Euonymus europaeus (csíkos kecskerágó)
Euonymus verrucosus (bibircses kecskerágó)
Frangula alnus (kutyabenge)
Ligustrum vulgare (közönséges fagyal)
Lonicera xylosteum (ükörke lonc, alapfaj!)
Prunus spinosa (kökény)
Rhamnus chatarticus (varjútövid benge)
Rosa canina (cadrózsa)
Salix cinerea (rekettyefűz)
Salix caprea (kecskefűz)
Staphylea pinnata (mogyorós hólyagfa)
Syringa vulgaris (kergi orgona)
Viburnum lantana (ostorménfa)
Viburnum opulus (kányabangita)
Philadelphus coronarius (közönséges jezsámen)

(9) **Z-*kk*** - közkertben, fásított köztéren épületet elhelyezni nem lehet.

Elhelyezhető, kiépíthető:

- sétaút
- pihenőhely
- gyerekjátszótér
- sportpálya
- térbútorzat
- gyephézagos kialakítású parkoló.

(10) **Ze-** egyéb zöldfelületeken építési tevékenység nem végezhető, meglévő karsztgyep növénytakarás és táji megjelenés megőrizendő, minimális tájterhelés biztosítandó.

(11) A 1176 hrsz-ú patak mellett min 5,0 m széles terület kell biztosítani gyalogos sétány kialakítása céljára. A sétány mellett térbútorzat helyezhető el.

ERDŐTERÜLETEK

31.§.

(1) Erdőterületként tekintjük az erdőterületeken kívül a különleges, honvédelmi területeken lévő, másodlagos hasznosítású erdőterületeket is.

(2) Erdőterület lehet:

- védelmi erdő Ev
- gazdasági erdő Eg
- sport, egészségügyi célú parkerdő Ee

(3)²¹ **Ev** 0 %

- jelű övezetbe a településvédő, talajvédő, közlekedésvédő erdőterületek tartoznak. Az erdő területén épületet, elhelyezni nem szabad. Védelmi rendeltetésű erdőterületen nem épületnek minősülő, az erdei turizmust szolgáló építmények (pihenőhely, erdei tornapálya, turistaút, kerékpárút, esőbeálló stb.) elhelyezhetők, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(4)²² **Eg**, 0%

- jelű övezetbe gazdasági rendeltetésű erdőterületek tartoznak. Gazdasági hasznosítású erdőben épületet, elhelyezni nem szabad. Gazdasági rendeltetésű erdőben az erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás épületnek nem minősülő építményei, továbbá az erdei turizmust szolgáló, nem épületnek minősülő építmények (pihenőhely, erdei tornapálya, turistaút, kerékpárút, esőbeálló stb.) elhelyezhetők.”
Gazdasági hasznosítású erdőben épületet, építményt elhelyezni nem szabad.

(5) **Ee-** 0,3% - egészségügyi, parkerdő

Az övezetben az erdősítést természetszerű módon kell végrehajtani, a fákat szabálytalan kiosztásban, ligetes jelleggel, kisebb-nagyobb csoportokban kell telepíteni.

A szabadidő, kiránduló parkerdő területén a pihenést, szabadidő eltöltését, sportolást szolgáló létesítményeik (futópályák, fedett pihenők, szaletlik, szanitáris helyiségek) helyezhetők el.

- Az épületek, erdei pihenőhelyek kialakítása során természetes, helyi jellegű anyagokat kell használni.

(6) Az övezet telkeinek kialakítása, építési feltételeinek meghatározása:

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények – legkisebb legnagyobb ép. Magassága H | Megjegyzés |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|---|---|
| Ev | - | - | - | - | |
| Eg²³ | SZ | 100.000 (10 ha) | 0,5 | -3,5 | Max.100 m² alapterületű épület építhető |

²¹ Módosította az 5/2012.(III.26) ÖR 5.§-a Hatályos 2012.04.25-től

²² Módosította az 5/2012.(III.26) ÖR 5.§-a Hatályos 2012.04.25-től

²³ Módosította az 5/2012.(III.26) ÖR 6.§-a Hatályos 2012.04.25-től

| | | | | | |
|-----------|-----------|--------|-----|------|---|
| Ee | Sz | 20.000 | 0,3 | -3,5 | Max.100 m ² alapterületű épület építhető |
|-----------|-----------|--------|-----|------|---|

Sz - szabadonálló beépítés

- (7) - *Meglévő erdők esetében a művelési ág nem változtatható meg, a változtatást az erdészeti hatóság kezdeményezi és engedélyezi.*
 - *A honvédségi területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát, a tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell.*
- (8) *Erdőterületen közút, közmű, távközlési vonalas létesítmény csak az erdészeti hatóság által megszabott feltételekkel létesíthető.*

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

32.§.

- (1) *Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el*

Mezőgazdasági területek lehetnek:

- *kertes*
- *általános szántó*
rét, legelő, gyeplő

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

33.§.

- (1) *Kertes mezőgazdasági területen, szőlő-, gyümölcs- és kertművelés megléte esetén lehet a szőlő- és gyümölcsstermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményeit, és a kijelölt területen a meghatározottak szerint lakóépület építeni.*
Az övezetben egyedi telkek alakíthatók ki.
- (2) *Az övezetben egyedi telkek alakíthatók ki, a beépíthető legkisebb földrészlet kialakult állapot esetén 720 m² lehet. Az övezetben 12 m-nél keskenyebb telek nem építhető be.*
Az épületek kialakítása során törekedni kell a helyi jellegű és tájba illő anyagok használatára.
- (3) *Az övezet telkeinek kialakítása, építési feltételeinek meghatározása :*

| Övezet jele | Beépítés módja | Legkisebb területe m ² | Legnagyobb beépítettsége % | Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H | Megjegyzés |
|-------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------|--|--|
| Mk-1 | <i>Sz</i> | 1500 | 3 | 3,0-4,5 | <i>K</i> |
| Mk-2 | <i>Sz</i> | 1500 | 3 | 3,0-4,0 | <i>Lakóépület nem, csak max.100 m² alapterületű tároló építhető</i> |
| Mk-3 | - | <i>K</i> | - | - | <i>Kialakult belterületi kertek</i> |

Sz - szabadonálló beépítés

- (4) *Mk-1 -területen szőlő, gyümölcsös és kertművelés folytatható és az ezekhez szükséges építmények építhetőek, illetve meglévő lakóépületek felújíthatóak.*
- (5) *Mk-2 -területen szőlő, gyümölcsös és kertművelés folytatható és az ezekhez szükséges építmények helyezhetők el, lakóépületek nem építhetők.*
- (6)²⁴ *Előkert egységesen 5 m, oldalkert min. 3 m, az épület szélessége az utcafronton, min. 3m mélységig mérve, max. 6 m lehet.”*
- (7) *Mk-1 övezetben lakóépület csak abban az esetben korszerűsíthető, amennyiben az ivóvíz biztosított és a szennyvízelvezetés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott.*
- (8) *Mk-3 belterületi kertgazdasági területen épület nem építhető.*
- (9) *A kertgazdasági övezetben műveltnek az a telek minősül, melynek legalább 80 %-án szőlő, gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található.*
- (10) *Alápincézett területek beépítése esetén a pince üregviszonyokat geotechnikai vizsgálatokkal kell tisztázni, a beépítési feltételeket a vizsgálatok eredményeinek megfelelően kell meghatározni.*
- (11) *Terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.*
- (12) *A területen állattartás az önkormányzat helyi állattartásról szóló rendeletében meghatározottak szerint végezhető.*
- (13) *Csak sövény, sövénnel átszőtt max. 1,60 m magas vadvédelmi kerítés létesíthető.*

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

34.§.

- (1) *Általános mezőgazdasági terület- szántó*

Má-1 = 0%

*- jelű mezőgazdasági övezetbe a szántó művelésű területek tartoznak.
Szántó művelésű területen épület, építmény nem helyezhető el.*

- (2) *Általános mezőgazdasági terület- gyep*

Má-2 = 0%

- jelű mezőgazdasági övezetbe a gyep művelésű területek tartoznak .

²⁴ Módosította az 5/2012.(II.26) Ör 7.§-a Hatályos 2012.04.25

Gyep művelésű területen épület, építmény nem helyezhető el.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

35.§.

- (1) *Az egyéb területekbe a V vízgazdálkodási területek tartoznak.*
 - *A településtől É-ra lévő kutak,*
 - *víztároló,*
 - *szennyvíztisztító telep*
 - *a Ösküi árok, a Péti víz és a Papréti árok.*
 - *időszakos vízfolyások*
- (2) *A patak - Péti víz - mellett rendezett, térbútorral ellátott gyalogos sétány tervezett. A patak mindkét oldalán tisztítás, karbantartás végett belterületen min. 3-3 m, külterületen 6-6 m sávot beépíteni nem lehet.*
- (3) *A vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhez az illetékes természetvédelmi igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.*
- (4) *A vízfolyások területén a vízjogi engedélyezésekhez kötött tevékenységek a területileg illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhetőek.*
- (5) *A vízgazdálkodási területekre meghatározott védőtávolságokat figyelembe kell venni és a vonatkozó előírásokat be kell tartani.*

III. FEJEZET

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI- ÉS VÉDELMI ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

36.§.

- (1) *A település területén mindennemű tevékenység csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló hatályos törvény és annak végrehajtási rendelete szerint végezhető.*
- (2) *A beépítésre szánt területek telkeit a rajtuk megvalósuló épületek, építmények használatba vételi engedélye megkéréséig legalább részleges közművesítéssel és közüzemi szennyvízbekötéssel el kell látni.*
- (3) *A település teljes közigazgatási területén meglévő és tervezett létesítmények ill. tevékenységek engedélyezésével kapcsolatban a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló Korm. rendelet előírásait kell betartani.*

- (4) *A tervezési területen csak olyan tevékenységek, technológiák folytathatók, melyek megfelelnek az övezetek környezeti előírásainak és az emisszió a vonatkozó rendeletekben meghatározott paraméterek alatt marad. A konkrét technológiák ismeretében e beruházónak be kell szereznie a szükséges engedélyeket és határozatokat.*
- (5) *A közigazgatási területén csak olyan állattartó létesítményt, telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott. A trágya kezelése a szomszédos belterületi telkeken sem bűzt, sem fertőzésveszélyt nem okozhat. Az állattartást külön önkormányzati rendelet szabályozza, mely meghatározza annak környezeti feltételeit is.*

A FÖLD VÉDELME

37.§.

- (1) *Különös figyelmet kell szentelni a településen kívüli gazdasági területen keletkező hulladék megfelelő tárolására és elszállítására, valamint az utak mentén szétdobált hulladék rendszeres takarítására.*
- (2) *A veszélyes- és nem veszélyes hulladékokkal kapcsolatos mindenfajta tevékenység (begyűjtés, átvétel stb.) engedélyköteles. Hulladékkezelési tevékenység kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.*
- (3) *Öskü közigazgatási területe jelentős része nyitott karszt vagy karsztos, érzékeny terület. Mindenfajta gazdasági tevékenység csak a talajszennyezés lehetőségének kizárásával történhet.*
- (4) *A mezőgazdasági rendeltetésű területek művelés alóli kivonását a területileg illetékes földhivatal engedélyezi, mely vonatkozik az erdőtelepítésre is.*
- (5) *A termőföldön tervezett beruházások, építések tervezése során gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről és a szomszédos mezőgazdasági területek további megközelíthetőségének, művelésének a biztosításáról.*
- (6)²⁵ *A Bartók Béla u. és József Attila u. térségében levő Lf-2 építési övezetben építési tevékenységek talajmechanikai szakvélemény alapján történhetnek szervesanyag tartalmú, térfogatváltozásra hajlamos talajok előfordulási lehetősége miatt.*

A VÍZ VÉDELME

38.§.

- (1) *A településen az ivóvíz hálózat kiépített, üzemeltetője a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt.*

²⁵ Beiktatta az 5/2012.(III.26) ÖR 8§-a Hatályos 2012.04.25

- (2) *A meglévő kutak hidrogeológiai „A” és „B” védőterülete Öskü közigazgatási területe északkeleti részét érinti. A védőterületen a hatályos rendeletekben foglalt korlátozásokat kell betartani.*
- (3) *A hidrogeológiai „A” és „B” védőterület zónájában a hatályos rendeletek előírásai alapján lehet építési és egyéb tevékenységet végezni.*
- (4) *A településen a megépült és tovább épülő szennyvízhálózatot a jelentkező igényeknek megfelelően kell bővíteni. Minden telket egyedi szennyvízbekötéssel kell ellátni.*
- (5) *A gazdasági területekről származó szennyvizek tisztítását üzemi tisztítóberendezéssel úgy kell megoldani, hogy szennyezettségük a jogszabályok által megállapított határértéket ne haladja meg.*
- (6) *A csapadékvíz-elvezetést a domborzati adottságoknak megfelelően az utak melletti árkokkal kell megoldani.*
- (7) *A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló Korm. rendelet szerint Öskü nitrátérzékeny területen lévő település, a területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a rendeletben meghatározott előírásokat kell betartani.*
- (8) *Az élővízbe bocsátott vízszennyező anyagokra vonatkozó rendeletek előírásai szerint kell eljárni.*
- (9) *Öskü a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, továbbá kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település .*
- (10) *A felszíni vizek védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján korlátozottan és ellenőrzött körülmények között történhet.*
- (11) *A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.*

A LEVEGŐ VÉDELME

39.§.

- (1) *Öskün a légszennyező hatás mérséklését az utak mentén lévő, a lőtér és lakóterület közötti erdőterületek megtartásával, új erdők, védőerdősávok telepítésével kell megoldani.
A levegő védelme érdekében továbbá rendezett zöldfelületek megépítése és folyamatos karbantartása, pormentes úthálózat kiépítése szükséges.*
- (2) *Az újonnan megvalósítandó tevékenységek engedélyeztetése során a légszennyezettségi határértékekről a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékekről szóló rendelet előírásait és követelményeit kell betartani.*

- (3) *Csak olyan létesítmények létesíthetők, amelyek légszennyező anyag kibocsátása nem haladja meg a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket*
- (4) *A meglévő gazdasági területeket környezetszennyezési mértékük szerint kell osztályozni. Az újonnan megvalósítandó gazdasági tevékenységek engedélyeztetése során a hatályos, a levegő védelmével kapcsolatos rendelet előírásait és követelményeit kell betartani.*
- (5²⁶) *A 8. sz. főút mentén 30m-es sávban lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek, továbbá lakó-, üdülési- és rekreációs funkciót magába foglaló épületek levegőtisztaságvédelmi okokból nem helyezhetők el.”*

ZAJ ELLENI VÉDELEM

40.§.

- (1) *Zaj és rezgés elleni védelem érdekében a megállapított határértékeket túllépni tilos. A települést érintő legjelentősebb zajforrást és rezgésterhelést a lő- és gyakorlótér és a települést átszelő 20. számú Budapest- Székesfehérvár - Szombathely villamosított vasútvonal forgalma jelenti. A 8. sz-ú főút érinti a települést, attól kisebb védőerdő területek, zajvédő fal határolja el.*
- (2) *A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, meglévő vagy új létesítmény, csak az esetben üzemeltethető vagy építhető, illetve bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke a környezetben a vonatkozó rendeletek szerinti határértékeket nem haladja meg.*
- (3) *Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében az utcák mentén fasorok telepítése és lakóterületen min. 5 m, gazdasági területen min. 10-15 m mély elő-oldal és hátsókert kialakítása szükséges. A zajvédelmi előírások értelmében a jelentős forgalmú és zajkibocsátású utak zajvédelmi hatásterületén védendő terület nem alakítható ki.*
- (4) *Zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a zajterhelési határértékek betartása biztosított legyen.*
- (5)²⁷ *A 8.sz. főút mentén a Szabályozási terven jelölt területeken a lakóterületek környezeti zaj elleni védelme érdekében zajárnyékoló fal építendő. A kiviteli tervek környezetvédelmi munkarésében igazolni kell, hogy a védendő lakóépületek előtt a zajterhelési határértékek teljesülnek.*
- (6)²⁸ *A 8. sz. főút tengelyétől 110—110m-es területsávban az út zajvédelmi szempontú hatásterületének tekintendő. Az út tengelyétől 30—110m-re levő területsávban lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek kizárólag abban az esetben helyezhetők el —amennyiben különben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— amennyiben az engedélyezési terv, kiviteli terv környezetvédelmi munkarésében igazolásra kerül, hogy az épületek előtt a zajterhelési határértékek teljesülnek.”*

²⁶ Beiktatta az 5/212.(III.26) ÖR 9.§-a Hatályos 2012.04.25

²⁷ Beiktatta az 5/212.(III.26) ÖR 10.§-a Hatályos 2012.04.25

²⁸ Beiktatta az 5/212.(III.26) ÖR 10.§-a Hatályos 2012.04.25

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET, ÉLŐVILÁG VÉDELME
41.§.

Hulladékgazdálkodás:

- (1) *A hulladék szállítását, a hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységeket Öskü hulladékgazdálkodási terve alapján kell szervezni és végezni.*
- (2) *A településen meglévő és az újonnan beinduló ipari, szolgáltató létesítményeknél esetleg keletkező veszélyes hulladékokra a vonatkozó törvényeket be kell tartani.*

Települési környezet:

- (1) *Értékes településkép kialakítása érdekében igényesen megtervezett, tájba- és környezetbe illő épületek, rendezett, parkosított közterületek és udvarok megvalósítása szükséges.*
- (2) *A külterületi utak mentén tájképi és ökológiai érdekek érvényesítése céljából lehetőség szerint legalább egyoldali fasor telepítése szükséges.*
- (3) *Művelési ág változás csak a táji adottságok kedvezőbb hasznosítása, a természeti állapothoz való közelítés irányában, az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges. A területen csak extenzív jellegű, természet-és környezetkímélő gazdálkodás folytatható.*
- (4) *Fát kivágni csak engedéllyel lehet. Fakivágás engedélyezése esetén a fa pótlását közterületen minden esetben elő kell, magánterületen elő lehet írni. Fa telepítésre és pótlásra csak tájhonos, lombhullató fajokat kell alkalmazni. (lásd: HÉSZ 30.§.)*
- (5) *Az erdőterületek más célú igénybevétele csak az erdészeti hatóság engedélyével lehetséges.*
- Meglévő erdők esetében a művelési ág nem változtatható meg, a változtatást az erdészeti hatóság kezdeményezi és engedélyezi.

TÁJVÉDELEM
42.§.

- (1) *Külterületen megépülő gazdasági létesítmények épületeinek kialakítása során helyi jellegű, tájba illő építési anyagokat kell alkalmazni.*
- (2) *Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint ártalmatlanító nem létesíthető. Külterületi mezőgazdasági területeken természet-és környezetkímélő gazdálkodás folytatható.*
- (3) *A kialakult tájhasználatot, csak a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad megváltoztatni.*

A település északnyugati, északi peremén a lő- és gyakorlótér hatásának csökkentése érdekében a lőtér és a település között védőerdősáv telepítése tervezett.

A jelenlegi bányaterületeket a bányaművelőknek folyamatosan rekultiválni kell.

- (4) *A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.*

TŰZ ELLENI VÉDELEM

43.§.

- (1) *A vízvezeték hálózatot úgy kell kialakítani, hogy a megfelelő oltóvíz mennyiség a falu minden pontján biztosítható legyen.*

Az oltóvíz biztosítása vízvétel szempontjából a legkedvezőtlenebb tűzcsapoknál:

| | |
|---|------------------------|
| <i>„A” és „B” tűzveszélyességi osztálynál</i> | <i>400kPa (4 bar)</i> |
| <i>„C” tűzveszélyességi osztálynál</i> | <i>300kPa (3 bar)</i> |
| <i>„D” és „E” ” tűzveszélyességi osztálynál</i> | <i>200kPa (2 bar)</i> |

- (2) *A vízellátó rendszerrel a rendelkezésre álló vízmennyiséget úgy kell elosztani, hogy a mindenkori legnagyobb tűzszakasz oltóvíz mennyisége biztosítható legyen.*

- (3) *Az új területek beépítésénél minimum Ø 100-as körhálózatot kell kialakítani, melyen 200 m-ként földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.*

- (4) *Műemléki környezetben a tűzcsapok elhelyezésénél földalatti megoldást kell alkalmazni.*

- (5) *A tűzcsapok elhelyezését a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.*

- (6) *Valamennyi tűzivíz szerzési helyet úgy kell kialakítani, hogy az oltóvíz tűzoltó gépjárművel mindenkor elérhető legyen.*

- (7) *Az egy telken elhelyezkedő épületeknél a mértékadó oltóvíz mennyiséget a legnagyobb tűzszakasz alapján kell meghatározni.*

- (8) *Az oltóvíz biztosítása a községi hálózatról történik, vagy ha az arról közvetlen egyidejűleg nem biztosítható, úgy önálló, 30 m³ -nél nagyobb tűzivíztárolót kell létesítenie a beruházónak. Természetes felszíni vizek max. 500 m távolságról vehetők figyelembe.*

- (9) *A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére. Az utak szélességét úgy kell megtervezni, hogy a tűzcsapoknál legalább egy nyomvonalú közlekedési út szabadon maradjon tűzoltó gépjárművek részére.*

- (10) *Ahol erdő és lakó- vagy gazdasági épületek határosak, ott tűzvédelmi felületet, pászttát kell közbeiktatni. Ugyancsak szántott tűzvédelmi felületet kell létrehozni a főutak mentén is.*

ÉRTÉKVÉDELEM

MŰEMLEKEK

44.§.

- (1) *Öskü országos védelem alatt álló műemlékeinek felsorolását a melléklet tartalmazza.*
- (2) *Műemléki környezetbe tartozik a szabályozási terven a „műemléki környezet határa” által jelölt, mellékletben is megnevezett terület.*
- (3) *A műemlékek és a műemléki környezettel kapcsolatos eljárási szabályokról a hatályos, a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezik.*
- (4) *A védőövezetben, a műemléki környezet határán belül a környezeti érték jellegét, a látvány hangulati hitelességét veszélyeztető köztárgyak, hirdetések, közmű- és távközlési nyomvonalas létesítmények elhelyezésére a kulturális javak védelméről, illetve a műemlékvédelemről szóló törvények korlátozásai az érvényesek.*

HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETEK

45.§.

- (1) *Helyi értékvédelmi területbe tartozik a szabályozási terven a „helyi értékvédelmi terület határa” által jelölt és a mellékletben megnevezett terület.*
- (2) *Az Önkormányzatnak meg kell alkotni helyi értékvédelmi rendeletét.*
- (3) *A helyi védelem tényét az önkormányzatnak az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetnie.*

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

46.§.

- (1) *A régészeti lelőhelyek tágabb környezetére védőövezet kell kijelölni. A szabályozási terven és a HÉSZ külterületi mellékletén ez a „Régészeti terület határa” által jelölt terület.*
- (2) *Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a hatályos törvények alapján kell eljárni.*

IV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

47.§.

- (1) *Ez a rendelet 2007. év június hó 01. napján lép hatályba. Hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.*
- (2) *E rendelet hatályba lépésével egyidőben Öskü Község Önkormányzati Képviselő Testületének 2/1997. (01. 24.), 10/1995. (06. 23.), 7/1994. (02. 25.) rendeletekkel módosított 2/1986. (IV. 29.) ÖKT sz. rendelet hatályát veszti.*
- (3) *A rendelet kihirdetéséről a jegyző az SZMSZ 27.§. (9) bekezdésében meghatározottak szerint gondoskodik.*

Öskü, 2007. május 18.

*Gyapay Zoltán
polgármester*

*Szabó Zsuzsanna
jegyző*

A rendelet kihirdetve: 2007. május 18.

*Szabó Zsuzsanna
jegyző*

MELLÉKLET:

1. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- E rendelet alkalmazásában szintterület-sűrűség számításnál a létesítmény bruttó szintterülete vehető figyelembe az övezetre vonatkoztatva.
- Főfunkciójú, főrendeltetésű épület az építési övezetre vonatkozó, meghatározó rendeltetésű épület (pl: lakóövezet ↔ lakóépület).
- Mellékrendeltetésű épület az övezet leírásában meghatározott főrendeltetésű eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület (pl: gépkocsi tároló, üzlet, műhely), vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 1. sz-ú melléklet 54. pontjában felsoroltakkal.
- Telektömb lehet utcákkal, közterülettel körülhatárolt terület vagy egy utca mindkét oldala az utcára nyíló telkek mélységéig benyúló terület.
- Építési hely az OTÉK 1. sz-ú melléklet 20. pontja szerint értelmezendő.

2. ÉRTÉKVÉDELEM

(1) Öskü országos védelem alatt álló műemlékei a következők:

| | | | |
|-------------------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| - Kerektempom | 49 hrsz , | Mecset utca | 5547 m.jegyz. szám |
| - Szentháromság szobor | 181 hrsz, | Dózsa Gy. út | 5552 m.jegyz. szám |
| - Szent Anna szobor | 398 hrsz, | Kossuth tér | 5553 m.jegyz. szám |
| - Római katolikus templom | 179 hrsz, | Dózsa Gy. út | 5549 m.jegyz. szám |
| - Evangélikus templom | 215/1 hrsz, | Dózsa Gy. út | 5551 m.jegyz. szám |
| - Duzzasztógát fala, | 027, 036 hrsz | 8. sz-ú főút | 5550 m.jegyz. szám |
| - Basa-lak | 58 hrsz, | Újlaki köz | 5548 m.jegyz. szám |
| - Kerek templom műemléki környezete | | Mecset u. | 6812 m.jegyz. szám |

- Műemléki környezet:

- 396 hrsz-Dózsa Gy. u. része, 177, 180, 182, 184 hrsz-ú ingatlan
- 382 hrsz-Iskola utca része, 181, hrsz-ú ingatlan
- 212, 214, 216 hrsz-ú ingatlan
- 393 hrsz – Kossuth L. u. része, 358, 359, 360, 367, 365, 366, 373, 374, 380, 379/2-3, 381, 386, 392 hrsz-ú ingatlanok valamint a 397 hrsz –Fő utca része
- 26, 25, 20, 18, 13, 11, 12, 5, 394 hrsz – tér,
- 55, 56, 57, 58, 59, 60 hrsz-ú ingatlanok, 66 hrsz- Újlaki köz része
- 50 hrsz –Mecset utca része, 43, 44/2, 45, 46, 47, 51, 53 hrsz-ú ingatlanok 403/1 hrsz – vasúti ingatlan része

(3) a.) Helyi védelemre kijelölt telekszerkezet:

- A település ősi magját képező telekosztás és oldalhatáron álló beépítési mód, a Kis, Deák Ferenc, Jókai Mór, Rózsa utcával határolt területen. A védelem a tömbön belül minden telekre vonatkozik.

b.) Helyi utcakép védelem:

- A Bántai utca keleti oldala a Kert utca és a Hunyadi utca között

- A Völgy utca nyugati oldala

- A Dózsa György utca nyugati- északnyugati oldala a 144 hrsz-ú ingatlantól a Mecset utca műemléki környezet határáig

- A Bántai-Hársfa, Ösbő vezér utcák által határolt terület homlokzatai

c.) Helyi értékvédelmi terület:

- Fő utca, 400 hrsz - kovácműhely

- Bántai utca, 307 hrsz - kovácműhely

d.) Az önkormányzat helyi értékvédelmi rendelete szerint helyi védelem alá vont épületek, épületrészek, épület-elemek:

- Dózsa Gy. u. 30 sz., - 159/1 hrsz

- Dózsa Gy. u. 32 sz., - 161 hrsz

- Fő utca 3 sz., - 7/2, 8 hrsz

- Rózsa u. 17. sz., - 1020 hrsz

- Fő utca 8. sz., - 215/2 hrsz

- Rózsa u. 5. - 1013 hrsz

(5) Régészeti lelőhelyek:

| | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Kerektemplom környéke | 38,39,40,41,42, 43, 44/2, 48, 49, 50 hrsz |
| 2. Basalak | 55,56,57,58(épület),59,60 hrsz |
| 3. Újtelep | 1360, 1383/1, 1343,1310-13 hrsz |
| 4. Jaszencsina-tói dűlő (Sólyi) dűlő | 091/3-6 hrsz |
| 5. Papföld dűlő | 043/12, 051/1 hrsz |
| 6. Alsótálok dűlő | 035 hrsz |
| 7. Kikeri –tói gát és környéke | 027, 036 hrsz |
| 8. Felsőtálok dűlő | 028 hrsz |
| 9. Aranyoskút dűlő I. | 010 hrsz |
| 10. Aranyoskút dűlő II. | 012 hrsz |
| 11. Aranyoskút dűlő III. | 010, 012 hrsz |
| 12. Bántapuszta | 015 hrsz |
| 13. Agyaggödör | 03 hrsz |
| 14. Kőbánya mellett | 03 hrsz |
| 15. Kőbánya | 03 hrsz |
| 16. Római út | 03 hrsz |
| 17. Dubina dűlő | 050 hrsz |
| 18. Pusztaballa | 03 hrsz |
| 19. Kópajtabarlang | 03 hrsz |

- A hatályos rendeletek alapján a lelőhelyek jellegét, kezelési lehetőségét stb. az örökségvédelmi, régészeti szakterületi hatástanulmány tartalmazza.

3. *ELŐVÁSÁRLÁSI JOG:*

1. *Műemlék épülethez kapcsolódó ingatlanok:*

57 - 60 hrsz

Basalak és környéke

2. *Lakóövezetek és hozzájuk kapcsolódó utakkal érintett ingatlanok:*

2.1. 431 - 441; 1667 - 1681;

1683/12; 037/2 hrsz

Erkel F. utcához kapcsolódó területek

2.2. 1214 - 1228; 1230 - 1231;

1274 - 1286 hrsz

Bartók Béla utcához kapcsolódó területek

2.3. 1488 - 1505 hrsz

Sport utcához kapcsolódó területek

2.4 1506 - 1529 hrsz

Dózsa és Völgy utcához kapcs. területek

2.5 930/15 hrsz

Arany János utcához kapcsolódó területek

2.6 05/63 - 05/65 hrsz

Hunyadi utcához kapcsolódó területek

2.7 038/4 - 038/5; 038/9 - 038/12 hrsz

Alsó Gyélok házhely területek

3. *Gazdasági ipari övezet:*

077 hrsz

Ipari terület

4. *Üdülő övezet:*

1112/6 hrsz

Panzió, hotel