

**MEZŐKOMÁROM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
JSZ: 13/2003**

**JÓVÁHAGYVA A
20/2005.(V. 9.) KT. HATÁROZATTAL
ÉS AZ
5/2005.(V. 12.) KT. RENDELETTEL**



**VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
MEZEY MÉRNÖKI IRODA
PAGONY KFT
2004. SZEPTEMBER**

TARTALOMJEGYZÉK
MEZŐKOMÁROM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
JSZ: 13/2003

1., Településszerkezeti terv és leírás

1.1. Településszerkezeti terv leírás

1.2. Településszerkezeti terv M=1:10000 mű térkép

2., Helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

2.1. Helyi építési szabályzat

2.2. Külterület szabályozási terv M=1:10000 mű térkép

2.3. Belterület szabályozási terv M=1:2000 mű térkép

3., Terviratok

-a Területi Tervtanács szakvéleménye

-az érdekelt államigazgatási szervek és közmű-üzemeltetők véleményei, észrevételei

-a szomszédos önkormányzatok véleményei

-tervezői válaszok a beérkezett véleményekre, észrevételekre

-a területi főépítész záró szakmai véleménye

**1.1.
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
LEÍRÁS**

**JÓVÁHAGYVA A
20/2005.(V.9.)KT. HATÁROZATTAL**

**VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
MEZEY MÉRNÖKI IRODA
PAGONY KFT
2004. SZEPTEMBER**

1. ELŐZMÉNYEK

Mezőkomárom község jelenleg hatályos helyi építési előírásait az 5/1996.(IV.12.) számú önkormányzati rendelet tartalmazza.

A 90-es évek közepe óta eltelt időszak társadalmi-gazdasági változásai, valamint a jogszabályi kötelezések – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és végrehajtási rendeletei - készítette az önkormányzatot arra, hogy elkészíttesse az új településrendezési tervet. A tervezésre a Virányi Építész Stúdió KFT kapott megbízást.

Az önkormányzat a településfejlesztési koncepciót 2004. áprilisában a 10/2004.(IV.14.) számú határozatával elfogadta. A koncepció meghatározta a legfontosabb célokat és feladatokat, a település fejlesztési irányait.

A településrendezési terv – az adottságok mellett – az országos területrendezési tervben, a megyei területrendezési terv egyeztetési anyagában, a településfejlesztési koncepcióban és az érdekelt államigazgatási szervek előzetes véleményében leírtakat veszi figyelembe és tekinti kiindulási alapnak.

A településszerkezeti és szabályozási tervlapok tartalmazzák az országos területrendezési tervben és a megyei területrendezési terv egyeztetési anyagában szereplő – a település területét érintő – alábbi övezetek jelölését és lehatárolását is.

- az OTrT övezetei közül
 - az országos ökológiai hálózat övezete
 - a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- a megyei területrendezési terv övezetei közül
 - az ökológiai hálózat övezete
 - a hulladék lerakóhelyek kijelöléséhez vizsgálat alá vonható területek övezete (regionális)
 - a felszínmozgásveszélyes (csúszásveszélyes, vízerózióknak kitett) területek övezete

Az övezetek lehatárolását ld. a településszerkezeti és a külterület szabályozási tervlapokon.

A településszerkezeti és szabályozási tervlapok – mivel azok a közigazgatási terület egészét érintik – nem tartalmazzák a megyei területrendezési terv övezetei közül az alábbiakat:

- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- kulturális örökség szempontjából jelentős területek övezete (megyei jelentőségű)
- sugárvédelmi területek övezete

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Mezőkomárom településszerkezetét meghatározza az, hogy mezőgazdasági jellegű település volt és ma is az. A település továbbfejlődése és az életminőség javítása,

valamint a rendezett környezet kialakítása érdekében a következők megvalósítása szükséges:

- a mező- és erdőgazdálkodás fejlesztése, a szőlőhegyek hosszú távú megőrzése
- a település továbbfejlődése szempontjából elengedhetetlen a turizmus és az üdülés-idegenforgalom fogadási feltételeinek kialakítása, különös tekintettel a vadász-, kerékpáros-, bor- és falusi turizmusra
- a helyi gazdaság fejlesztése, „környezetbarát”, nem zavaró hatású gazdasági terület kialakítása
- a belterület fejlesztése, a lakóterület bővítése
- a közműellátás fejlesztése, a közműves szennyvízelvezetés kiépítése és a teljes közműellátással rendelkező ingatlanok arányának növelése
- a közlekedési rendszer fejlesztése (az önkormányzati utak minőségének javítása, valamint térségi jelentőségű kerékpárút-hálózat kialakítása)
- a kialakult településstruktúra és építészeti karakter megőrzése, a védelemre érdemes települési és természeti értékek számbavétele és megóvása,
- a táji- és természeti környezet védelme; helyi természetvédelmi terület kialakítása, a zöldfelületi rendszer továbbfejlesztése. Táj- és településképvédelmi, valamint környezetvédelmi okokból - a vízfelületek és vízfolyások természetközeli állapotának fenntartása. Gondoskodni kell a falufásításról; az utak és utcák mentén fasorok létesítéséről és fenntartásáról, az építési telkek kedvező kertészeti kialakításáról.
- környezetvédelmi szempontból védőfásításokkal gondoskodni kell az élővizek tisztaságáról, a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról a lakott terület határán, valamint az ipari gazdasági területek, (majorok, állattartó telepek) védőfásításáról.

Tervezett területfelhasználás

A település közigazgatási területén a tervezett területfelhasználás az alábbiak szerint jellemezhető:

a.,a beépítésre szánt területek közül:

- „falusias lakóterület”, a település jelenlegi belterületének túlnyomó része.

A falusias lakóterületen – 1-2 egységes - lakó- és/vagy üdülőfunkciót kielégítő lakóépületek egyaránt létesíthetők. A lakóterület bármely építési telkén elhelyezhetők – az OTÉK és a helyi építési szabályzat figyelembe vételével – alapfokú intézményi ellátást biztosító létesítmények. A megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,45.

- „kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” kategóriába tartoznak a meglévő telephelyek azzal, hogy ezeken a területeken csak nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység végezhető. A megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,7.

- az „ipari gazdasági terület” kategóriába tartoznak

-egyéb területként az energiaellátás területigényes létesítményei (gázfogadó), és a hírközlés területigényes létesítményei (Invitel telefonközpont) telke, és

-jelentős mértékű zavaró hatású ipari területként a mezőgazdasági üzemi területek (majorok, állattartó telepek), ahol a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,7.

-,különleges terület"-ként kell figyelembe venni:

-a meglévő, valamint a lezárt temetőket

-a meglévő sportterületet (sportpálya)

-a meglévő vásárteret, ahol a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,2.

-a tervezett idegenforgalmi fogadóhelyet, ahol a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,3.

b.,a beépítésre nem szánt területek közül:

-a „közlekedési és közműterületek” fejlesztése tervezett. A közlekedési és közműterületeket úgy kell kialakítani, hogy azokon a közcélú létesítmények parkolóigényének egy része kielégíthető legyen, illetve hosszabb távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat elhelyezhető legyen.

-,zöldterület” a meglévő, illetve a tervezett belterületi közparkok területe.

-az „erdőterületek” arányának növelése (táj- és településképi- illetve környezetvédelmi okokból), valamint övezeti tagolása – védelmi és gazdasági rendeltetésű erdőkre – tervezett

-a „mezőgazdasági területek” közül az általános mezőgazdasági területek aránya a lakóterület – fejlesztés, valamint az erdősítés miatt kismértékben csökken. A kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területek aránya – a szőlőhegyi szántóterületek eredeti művelési ágba történő visszaállításával nő.

-,vízgazdálkodási terület”

–a folyó- és állóvizek medre és parti sávja

–a vízellátást biztosító területigényes közmű létesítmények (víztározó, vízműkút) területe nem változik.

A település közigazgatási területét érintő hosszú-és nagytávú közlekedésfejlesztési javaslatok (M65 gyorsforgalmi út nyomvonala, európai gyorsvasút) igen jelentős településszerkezeti és területfelhasználási változást eredményeznek. Az Országos Területrendezési Terv és a Megyei Területrendezési Terv más-más nyomvonalon jelöli az M65 tervezett nyomvonalát. Minthogy a Megyei Területrendezési Terv nincs jóváhagyva, így az OTrT-t tekintjük meghatározónak. Az OTrT szerinti nyomvonal a településszerkezeti terven tájékoztató irányadó elemként jelölt, és a külterület szabályozási terven az érintett területek a jelenlegi területfelhasználásnak megfelelően szabályozottak.

A tervezett területfelhasználáshoz kapcsolódóan a belterület változik:

-Belterületbe kell csatolni:

-a 02/2,3,4,5,9,10 helyrajzi számú ingatlanokat lakóterületfejlesztés céljából

-a 026,7,8 helyrajzi számú ingatlanokat zöldterület fejlesztés céljából.

3. TÁJRENDEZÉS

Tájszerkezet

Alap-meghatározásként a Mezőföld tájegység része a terület. Bár a Dunántúlon terül el, a Mezőföld mégsem sorolható a Dunántúli-dombság tagjai közé. A magasságából (180-210 m a tengerszint felett) ugyan alig hiányzik valami ahhoz, hogy dombság lehessen, de szelíden hullámos, alig-alig szabdalt felszíne inkább az Alföld termékeny rónáihoz teszi hasonlatossá. Tulajdonképpen a Kárpát-medence olyan síkságáról van szó, amelynek süllyedése néhány millió éve megállt, sőt északi pereme ki is emelkedett. A Sárvíz folyó elődje a déli süllyedék felé futott le, s hatalmas hordalékkúpot halmozott itt fel. Az eljegesedések alatt a homokos folyóvízi üledékeket vastagon betakarta a lösz. Ettől vált termékeny a táj.

A természetes növényzetnek ma már nem sok hely marad, a löszpusztaréteket felszántották.

A jelentős tájszerkezeti változásokat az első katonai térkép felvételezésétől tudjuk követni.

Az első katonai felvételen (1783-84) a táj jellemző művelési módjai a rét és a szántó, valamint három területen – Aranyhegy, Középhegy, Strázsahegy - jelentős szőlő - hegyek találhatóak. Erdő területet a térkép nem jelöl. Meghatározó elem a tájban a Sió, ezen kívül a Sír völgyi vagy Kutasi patak és a Tiszta-víz folyik át a területen. A Sió mente mocsarasodó vizenyős terület. Úthálózatában a Szabadhídvég – Enying vonal a meghatározó. Északi területén már kirajzolódnak a későbbi Szentmihályfa pusztája és a Tisztavíz pusztája.

A második katonai felmérésen (1856-60) a rét területe csökken, a szántó területe nő, valamint a szántók geometrikus táblarendszerbe rendezettek. A három szőlőhegy változatlanul megvan, a puszták fejlődnek, szépen kiépülnek. Az enyingi közlekedés még fennáll, azonban jelentősebb lesz az azóta megépített Lajoskomárom falu felé vezető út. Megjelennek az út menti fasorok.

A harmadik katonai felmérésen elsősorban az út menti fasorok változását látjuk.

Az ötvenes években a Sió szabályozott mederbe kerül. Sok az útnenti fasor, tagolt táblák jellemzőek a tájra, a szőlőhegyek fennmaradtak, az Aranyhegy mellett egy új szőlőhegy jelenik meg.

Mára az uralkodó elem a szántó területek, a szőlőhegyek visszaszorulóban, beerdősülőben vannak – az Aranyhegyet művelik legjobban - az északon lévő puszták eltűnnek.

Mezőgazdasági területek

Az átmeneti éghajlatú Mezőföld búzát, kukoricát, napraforgót bőven termő kultúrtáj.

A talaj termőképessége és a mai kor gazdálkodási és gazdasági beállítottsága határozza meg a mezőgazdasági területek művelését és egyben a táj karakterét. A gazdaságos művelés érdekében kialakított géppark és a gazdálkodási szemlélet következtében mára a külterületi dűlőutak nagy része eltűnt, helyette a nagytáblás művelés jellemző, fasorok és mezővédő erdősávok nélkül. A táj ennek következtében szegényessé lett. A rétek, legelők a Sió mentén birkákkal legeltetettek, szépek. Sok helyen a legelők a kaszálás, legeltetés elmaradása miatt kezdenek beerdősülni.

A mezőgazdasági hasznosítású földterületeken figyelemmel kell lenni „Az egyszerűsített területalapú támogatások és vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot”, illetve a „Helyes Gazdálkodási Gyakorlat” feltételrendszerének meghatározásáról szóló 4/2004.(I.13.) FVM rendelet előírásaira is.”

Erdők, fasorok, fás bozótok

A területen kevés erdő található, ezek nagy része spontán nőtt fel. Az erdőterületek tervezett kialakítását az 1.számú melléklet tartalmazza.

Gyeppek

Gyepterületek viszonylag nagy területen maradtak fenn ott, ahol a legeltető állattartás még folyik. Ezenkívül a Siót mentén lelhetőek még fel nagyobb kiterjedésben.

Szőlők és gyümölcsösök

A szőlőművelés évszázadokra nyúlik vissza, a település életében még ma is jelentős értéket képvisel. A Középhegyen és az Aranyhegyen nagyon szép pincék, présházák láthatók.

A település közigazgatási területén I. és II.osztályú szőlőkataszteri területek is találhatóak.

Vízfolyások, vízfelületek

A település területén a Sió mente a tájszerkezet jelentős eleme.

A tájkarakter a vizek által jelentősen befolyásolt – a mélyedésekben és az árkok mentén fásodások, nádasok találhatóak. Jókarban tartásukról gondoskodni kell. Fenntartásuk során biztosítani kell a természetközeli kialakításukat, mérnökbiológiai módszerek alkalmazását.

A források védelméről, tisztításukról és helyrehozatalukról gondoskodni kell.

Belterületi közterületek, zöldfelületek

Telepítésre javasolt fafajok: kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), kocsányos tölgy (*Quercus robur*), honos hárs fajok (*Tilia* sp.), mezei juhar (*Acer campestre*), éger

(*Alnus glutinosa*), fűzfajok (*Salix* sp.), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*).

Erdőterületek, fasorok:**Külterületen****Védelmi erdő kategóriába sorolva a következő területek:**Szántóból védelmi erdő:

020/1, 022/a, 024/1a, 034/9, 037/3a,g, 042/2,3,4a, 047/5, 047/9c, 099/1a keleti része, 0109/1, 0109/15a, 0109/16-18 keleti oldala, 0109/21c délkeleti és keleti része, 0126/14-20, 0126/2b, 0126/4-9, 0135/1a, 0137/10 déli oldala, 0137/15, 0137/2-5,6 déli oldala, 0137/25-27, 0137/3,4, 0141/6-9b, 0143/a, 0152/5,6,7, 0159d, 714, 719/1-2, 720, 721a

Gyepből védelmi erdő:

0152/9c

Beerdősülő gyepből védelmi erdő:

023/1b,c,m, 032/9, 034/h,k,m, 037/3c,f,g,j,k,i, 039/2, 039/3, 039/5b, 042/4b, 044/3,4, 047/1c, 047/4a, 047/6, 047/8b, 047/9b, 049/2b, 052/14b-19b, 070/110b-112b, 070/66b, 099/1b-2b, 099/4b, 0109/15c, 0109/16c, 0126/21, 0126/22, 0126/2a, 0126/3a,c, 013/2a-3a, 0142c, 0145/2b,d, 0146, 0148/10a-19b,22-25,27b, 0148/19b, 0148/33b, 0148/37-38b, 0152/8, 0161/18c, 0161/21d

Kertből védelmi erdő:

713

Erdők elsődleges rendeltetési kategóriájának változtatásaVédelmi erdő övezetbe sorolt meglévő gazdasági erdők:

023/1, 023/3, 023/6, 023/7, 024/1f, 032/2, 037/3b,h,j, 039/3a, 049/3, 053/1b-6b, 0109/20, 0137/1, 0137/7

Belterületen:***Fasorok telepítése és pótlása szükséges az alábbi helyrajzi számú területek mentén:***Külterületen

0119/22, 24 oldala, 070/6-15 nyugati oldala, 070/89-90 nyugati oldala, 070/109 nyugati oldala, 070/91-106 nyugati oldala, 079/1-20,24-30 keleti oldala, 079/6-19 nyugati oldala, 079/21,34a,35a,36-38a,39a,40 nyugati oldala, 0148/1a-3,35-36,5-9,22-21,26-33,37-38a,39a,40 keleti oldala, 0150 út északi és keleti oldala, 0119/7-8, 31-32,10-16 keleti oldala, 063 út nyugati oldala, 061/1 északi oldala, 064a,d, 061/35-36 déli oldala, 059/ab,2b,052/1 északi oldala, 050 út keleti oldala, 03 út északi és déli oldala, 08 út északi és déli oldala, 015/1,4 északkeleti oldala, 0137/7-8 déli része

Belterületen:lombhullató fasor

Petőfi Sándor utca északi oldala /229-231/, Jókai utca nyugati oldala /221,231-237,239,243,244/1-2/, 241 út mellett, 196-201,263-265, 329 Entz F. felőli oldala, 34-38, 40-42, Kossuth utca felőli oldalon /28-29,42/, Honvéd utca felőli oldalon /32-34/, 108/14 és 108/13 keleti oldala, Munkácsy M. utcánál /333,334,310-312/, Jókai utcánál /357,3334,335,338,339,344,345,348,349,352,353,356,357 és 534/1-2-546/, 467-469/2-3, Dr. Záhonyi F. utcánál /511,510,495,446/

Gyümölcsfasor:

Lehocz utca mindkét oldalán, József A. utcánál /533/1, 535-545 és 469/2,470,525-531/, Alkotmány utca mindkét oldalán /518-524,511-516/2/, Bem utca mindkét oldalán /495-501,504-510/

4. KÖRNYEZETVÉDELEM

A település belterületén jelentős környezetterhelést okozó tevékenység nincs. A belterületen 2 jelentősebb állatállománnyal rendelkező telephely működik. A település érdeke, hogy újabb állattartó telepek a település belterületén ne legyenek, elhelyezésük a külterületen történjen.

Talaj- és vízvédelem

A település a 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet 2.1. melléklete alapján szennyezés-érzékenységi szempontból érzékeny terület.

A településen jelentős talaj- és talajvízszennyezést okozó objektum – az állattartó telepek kivételével – jelenleg nem található.

A csapadékvízvezetés a községben jelenleg nyílt-árokrendszerrel részben megoldott. A településen jelenleg a talajt és talajvizet szennyező forrást az egyedi szikkasztókból elszívárgó szennyvizek jelentik. Az elszennyeződés folyamatának felgyorsulását okozza a településen a vezetékes ivóvíz következtében megnövekedő szennyvízmennyiség, melyben a megnövekedett mosószerfogyasztás miatt magasabb a nitrogén és foszfortartalom. Ezek a szennyező anyagok a talajba és a talajvízbe jutnak, azokat jelentősen szennyezve. A szennyvízcsatorna-hálózat mielőbbi kiépítése fontos feladat. Ha megépül a szennyvízcsatorna-hálózat, akkor minden ingatlant kötelezni kell a közcsatorna-hálózatra való rácsatlakozásra és az egyedi szikkasztók felszámolására. A szennyvízelvezetés megvalósulásáig – új építés esetén – a szennyvizet – vízzáróan szigetelt – zárt tárolóban kell elhelyezni.

A település területén talajszennyezést okozó létesítmény nem helyezhető el, és ilyen tevékenység nem végezhető.

Levegő

A területen jelentős levegőszennyezést okozó tevékenység nincs.

A szántókról porszennyezés terheli a települést. A lakott terület határán védősávot kell kialakítani a szántóföldi porszennyezés megakadályozása érdekében.

A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 4. számú mellékletében szereplő zónacsoportok megjelölésével összhangban a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1., sz. melléklete alapján Mezőkomárom a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik, mely kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és benzol tekintetében az F (azaz, kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és benzol tekintetében az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg), szilárd szennyezők (PM₁₀) tekintetében az E (azaz a légszennyezettség szálló por tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van) zónacsoportba tartozik.

A levegőtisztaság – védelme érdekében az érvényes jogszabályokban foglaltakat be kell tartani.

A település belterületén üzemanyagöltő állomás nem létesíthető.

A település területén lévő állattartó telepek védőterületét egyedi környezetvédelmi eljárás keretében a Környezetvédelmi Felügyelőség jelöli ki.

Zaj

A településen a zajvédelem a vonatkozó országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A településen a többször módosított 12/1983. (V. 12.) MT rendelet szerinti zajvédelmi követelményeket érvényesíteni kell. A zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból - a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM rendelet alapján - a közlekedésből származó megengedett A-hangnyomásszint a 6402 sz. összekötő út menti lakóterületeken 60/50 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB.

Az M65-ös gyorsforgalmi út esetleges megépülésével – a jelenlegi érvényes egyik alternatív nyomvonal vizsgálata alapján – a település közigazgatási területén jelentős átmenő forgalommal lehet számolni, ami a település belterületét nem érintené.

Hulladék

A településen a kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása – a Vertikal KFT közreműködésével – megoldott. A települési szilárd hulladékot a Sárbogárdi Regionális Hulladéklerakóba kell szállítani. Szorgalmazni kell a szelektív hulladékgyűjtés és kezelés elterjesztését. Ennek érdekében a település belterületein gyűjtőszigetek kialakítása és gyűjtőedényzet kihelyezése szükséges.

A szippantott szennyvizet engedélyezett ürítőhellyel rendelkező szennyvíztelepre kell szállítani. (A település területén nincs kijelölt ürítőhely.)

A közigazgatási terület északi részén lévő döngkút megszüntetésre került. Az esetleges állati hullákat a lajoskomáromi gyűjtőhelyre, és onnan feldolgozóhelyre – ATEV telepre – kell szállítani.

A település területén veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy végezhető, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

5. KÖZLEKEDÉS

Mezőkomárom Fejér Megye dél-nyugati részén helyezkedik el. Legjelentősebb állami útja a 6402.sz. Dég-Somi összekötő út, amely kelet-nyugati irányban biztosítja a

közúti kapcsolatot az országos közúti főhálózathoz. A település szempontjából a legfontosabbak a 64. és 65. számú főutak, melyektől Mezőkomárom keleti és nyugati irányban közel 12km-re fekszik. Az összekötő út hagyományos kialakítású: 2x1 forgalmi sáv; nyílt vízelvezetés, egy vagy kétoldali járda. Az út vonalvezetésében két kritikus hely van (kicsi, nehezen belátható ívsugar):

-Rákóczi F.u.-Petőfi S.u. találkozása

-Petőfi S.u.-Honvéd u. találkozása

Ezért ezeken a helyeken 30 km/h sebességkorlátozás van elrendelve. A jelenlegi szabályozási szélesség a Honvéd utcában csekély, a Petőfi S. utcában és a Rákóczi F. utcában megfelelő (29,0 m).

A 6402 sz. összekötő út 2001-ben mért és a távlati forgalmát a következő táblázat tartalmazza:

Útszám	Érv. szakasz	Év	Személygépkocsi (J/nap)	Kistehergépkocsi (J/nap)	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor-kerék-pár (J/nap)	Kerék-pár (J/nap)	Lassú járművek (J/nap)	Összes forgalom	
					egyed	csuklós	Közép-nehéz (J/nap)	nehéz (J/nap)	Pót-kocsis (J/nap)	nyerges (J/nap)	speciális (J/nap)				(J/nap)	(E/nap)
					(J/nap)	(J/nap)	(J/nap)	(J/nap)	(J/nap)	(J/nap)	(J/nap)				(J/nap)	(E/nap)
6402	7.146-12.566	2001	753	132	61	-	24	113	21	27	-	59	228	79	1497	1659
		2005	807	142	62	-	26	124	23	30	-	58	228	79	1579	1958
		2010	888	158	64	-	29	139	26	33	-	58	228	79	1709	2119
		2015	956	168	66	-	33	153	28	37	-	58	228	79	1806	2261
		2020	1017	178	71	-	36	170	32	41	-	58	228	79	1910	2416

A vasúti közlekedés Lepsény és Tamási között megszűnt. A helyközi tömegközlekedési utazási igényeket az Alba Volán Rt. és a Gemenc Volán Rt. járatai bonyolítják le. A két autóbusz megállópár autóbusz-öbölben van kialakítva.

A településen jelenleg nincsenek parkolási gondok. Távlatban minden új létesítmény esetében az OTÉK szerinti parkolóhely mennyiséget kell megépíteni saját területen.

A településen belül számottevő a kerékpáros forgalom, de kerékpárút nincs. Fejér Megye Területrendezési Tervében szerepel a Sió-menti országos kerékpárút Siófok – Szabadhídvég – Ozora – Simontornya – Dunaföldvár útvonalon. Mezőkomárom térségében a Sió jobb partján fog megépülni. A terv tartalmaz Enying felé térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalat is.

Az Országos Területrendezési Tervben, valamint a megyei területrendezési terv programjában – egymástól eltérő módon – szerepel a tervezett M65 gyorsforgalmi út nyomvonala. Ez a tervezett út Székesfehérvár és Pécs között fog kapcsolatot teremteni. Az M65 gyorsforgalmi út nyomvonala több változatban készült el. Döntés a kérdésben nem született. (Az UKIG-gal folytatott egyeztetés során az a tájékoztatás hangzott el, hogy az M65 fejlesztés teljes mértékben lekerült a napirendről.) Az Országgyűlés által jóváhagyott OTrT szerinti nyomvonal – melyet a szerkezeti terv jelöl – Mezőkomárom közigazgatási területét dél-keleten érinti.

Az OTrT-ben szerepel továbbá a Budapest – Barcs – Zágráb/Fiume közötti nagysebességű vasútvonal nyomvonala. E vonalnak csak tájékoztató nyomvonala van. Ez valószínűleg érinti Mezőkomárom igazgatási területét.

6. KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZTLÉS

A településen jelenleg a közüzemi vízellátás, az elektromos energia- és a vezetékes gázellátás biztosított. A csapadékvíz-elvezetés nyílt árokrendszerrel részben megoldott. A szennyvízelhelyezés egyedi szikkasztókba történik.

A településen a közművesítéssel kapcsolatos legfontosabb feladat a közműves szennyvízelvezetés kiépítése, a meglévő csapadékvíz-elvezetési problémák rendezése, az összközművesített ingatlanok arányának növelése.

A beépítésre szánt területeken legalább a részleges közműellátást kell biztosítani úgy hogy ezen belül:

- a közüzemi szennyvízelvezetés megvalósulásáig a kommunális szennyvizet saját telken – vízzáróan szigetelt, zárt tárolóban – kell átmenetileg tárolni úgy, hogy az környezetszennyezést nem idézhet elő.
- A nyílt árkos csapadékvíz-elvezetést lehetőleg gyepes (burkolatlan) vízvezető árokkal kell megoldani. A terület felszínmozgásos jelenségek kialakulására való hajlama miatt a csapadékvíz-elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Indokolt a település egészére vonatkozó komplex vízrendezési terv elkészíttetése.

A településen a távbeszélő-hálózat kiépített. Kábel TV-hálózat nincs. Táv- és hírközlési átjátszó-tornyok jelenleg nincsenek a településen. Táj- és településképvédelmi okok miatt táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszótoronyok) a belterületen, a szőlőhegyen, a természetvédelem alatt álló területeken, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén és a régészeti érdekű területeken nem, egyéb területeken is csak az önkormányzat hozzájárulásával létesíthetők.

A település közigazgatási területén áthalad az Adria kőolaj- és termékvezeték.

7. TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM

A település területét érinti az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. által meghatározott ökológiai hálózat övezete.

Az ökológiai hálózat teljes területe helyi jelentőségű természetvédelmi területté válik, mellyel biztosított, hogy a település a változtatások során hatósági jogát érvényesíteni tudja.

A település területét érinti a Natura 2000 terület.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területekre hosszú távú természetvédelmi kezelési tervet kell készíteni. A kezelési terv elkészültéig fakivágásra engedély csak az érvényben lévő erdészeti üzemtervek alapján adható ki.

A belterületen értékes, idős fák találhatóak, helyi védelem alá helyezésük javasolt.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága a gyepterületeket természeti területként tartja nyilván.

A belterületen értékes, idős fák találhatók, helyi védelem alá helyezésük javasolt.

A településszerkezeti terv, a szabályozási tervek és a Helyi Építési Szabályzat 1. sz. melléklete tartalmazzák a védett területeket és egyedi természeti értékeket.

8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A településen országos védelem alatt álló műemlék a katolikus templom (tsz:1682, 1 hrsz) és egy népi lakóház (tsz:8468, 553 hrsz).

Helyi védelemre érdemes építészeti érték a református templom, több lakóház, présház és kereszt.

A helyi jelentőségű művi értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazzák.

A település központi részén található – a történeti fejlődés során kialakult sajátos településszerkezetet őrző – területen helyi területi védelem indokolt. Itt a kialakult utcahálózat, telekstruktúra, beépítési mód és épülettömegek megtartása, illetve – fejlesztés esetén – az ezekhez való igazodás és illeszkedés biztosítandó. A terület helyrajzi szám szerinti felsorolását a helyi építési szabályzat 2.sz. melléklete tartalmazza.

A helyi védett épületekkel kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

A település területén 15 db nyilvántartott régészeti lelőhely található. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze régészeti érdekű területként tartja szükségesnek kezelni a teljes belterületet, a Cinca-Cyíkgát-patak és a Kutasi-patak (Tisztavíz) melletti dombok, valamint a patak völgyeket kísérő kiemelkedéseket a vízfolyások melletti 4-500 m-es sávban, ahol elsősorban az enyhébb lejtőkön várható régészeti leletek illetve lelőhelyek előkerülése. Ezeket a területeket a településszerkezeti és a szabályozási tervek tartalmazzák.

A település fejlődése és az idegenforgalmi vonzerő erősítése szempontjából fontos feladat a helyi építészeti értékek megóvása, az új építéseknel – a helyi védelem alatt álló épületekre még jellemző - hagyományőrző építészeti karakter megtartása.

2.1.
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
MEZEY MÉRNÖKI IRODA
PAGONY KFT
2004. SZEPTEMBER

**Mezőkomárom község Képviselőtestületének
5/2005. (V.12.)számú
önkormányzati rendelete**

„Mezőkomárom helyi építési szabályzatá”-ról

Mezőkomárom község Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv) 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK), valamint a 20/2005.(V.9.) KT. határozattal jóváhagyott Mezőkomárom településszerkezeti tervére figyelemmel- az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
Általános előírások**

1.§.

- (1) A rendelet hatálya Mezőkomárom község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési és bontási tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az általános érvényű jogszabályok mellett - e rendelet előírásainak és a szabályozási terveknek (tervező: Virányi Építész Stúdió KFT 2004. szeptember, jsz.: 13/2003) megfelelően szabad.
- (3) A szabályrendeletben nem szabályozott esetekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (4) A szabályozási tervek kötelezően figyelembe veendő elemei:
 - a külterületi és a belterületi határvonal
 - a szabályozási vonalak
 - a területfelhasználási módok és határok
 - az övezeti és építési övezeti határok, jelek
 - az övezeti és építési övezeti előírások
 - az építési határvonalak
 - az e rendelettel védetté nyilvánított természeti és művi értékek
 - a sajátos jogintézmények
 - az infrastruktúra hálózatok és létesítmények területigényes elemei
 - az elvi építési engedélyterv készítési kötelezettség
 - a telekalakítási terv készítési kötelezettség
 - a kertépítészeti terv készítési kötelezettség

- (5) A kötelező erejű szabályozási elemek – a helyi védelem alatt álló művi értékeket tartalmazó 2.sz.melléklet és a sajátos jogintézmények kivételével - csak a rendezési terv módosításával, a jogszabályokban előírt egyeztetések lefolytatásával változtathatók, képviselőtestületi jóváhagyással. A helyi védelem alatt álló művi értékek listája – külön építészeti szakvélemény alapján – valamint a sajátos jogintézmények a rendezési terv módosítása nélkül, önkormányzati rendelettel módosíthatók. Az egyéb, irányadó elemek változtatása – a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (6) Az elvi építési engedélyterv készítésének kötelezettségével érintett ingatlanokon (a tervlapokon az övezeti jel alatt EÉTK-ként jelölten) – konkrét beruházási szándék esetén - az ingatlan egészére készített, a hosszútávú, teljes beépítést tartalmazó elvi építési engedélytervben kell a beépítés funkcionális elrendezését, építészeti karakterét és műszaki feltételeit konkrétan meghatározni. Ennek részeként ki kell dolgozni a tereprendezés, közmű- és útépítés valamint a környezetvédelem műszaki paramétereit is. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet. E területeken az engedélyezési eljáráshoz a helyi önkormányzat véleményét, valamint a települési főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményét is be kell szerezni.
- (7) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet-és az építészeti-érték védelmi követelményeknek.
- (8) A telekalakítások és építések engedélyezése során meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (9) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.
- (10) Műemléki védettségű épületen mindenféle építési munka csak a KÖH engedélyével végezhető. A műemléki környezetben lévő épületeken építési munka, ill. ezen a területen új épület építése csak a KÖH szakhatósági hozzájárulásával végezhető.
- (11) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeket érintő építési engedélyezési eljárásokba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.
A földmunkákkal járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni,

kivéve ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni. A megelőző feltárással vonatkozóan a beruházónak a területileg illetékes múzeummal, a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatóságával kell szerződést kötnie a vonatkozó jogszabályok¹ szerint. A beruházónak a megelőző feltárást teljes költségét biztosítani kell. (Költségelőirányzatként legalább a teljes bekerülési költség 9 ezrelékét kell tervezni).

Amennyiben a község közigazgatási területén bárhol – építés vagy művelés kapcsán – régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, kötelesek a vonatkozó jogszabályok¹ előírásai szerint eljárni. A tevékenységet fel kell függeszteni, és a helyszínen vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a múzeum (Fejér Megyei Múzeumok Igazgatósága) és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A múzeum 24 órán belül köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról, ha szükséges haladéktalanul meg kell kezdenie a mentő feltárást.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken a művelési ág megváltoztatásához ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes véleményét.

- (12) A felszínmozgás-veszélyes és az erózióra érzékeny területeken, a bruttó 250 m²-s családiház nagyságrendjét meghaladó mértékű területfejlesztési és építési szándék esetében a beépítést, illetve az építési engedélyezési eljárást megelőzően olyan talajmechanikai szakvélemény készítendő, mely tisztázza a geotechnikai, mérnökgeológiai és vízföldtani jellemzőket, értékelően feltárja az építésföldtani adottságokat, az építés egyedi feltételeit, valamint a tervezett területfelhasználás várható hatásait is.

- (13) A Magyar Geológiai Szolgálat Közép-dunántúli Területi Hivatalát szakhatóságként be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásokba, az alábbi esetekben:

- a 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél
- a 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás)
- a meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor
- a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

- (14) A Veszprémi Bányakapitányságot az engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni – a külön jogszabályban² meghatározott talaj kivételével – az ásványi nyersanyag kitermeléssel járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek

¹ „A kulturális örökség védelméről” szóló 2001. évi LXIV. törvény

² „A termőföldről” szóló 1994. évi LV. törvény 3.§.(e) bekezdés

engedélyezése során, ha a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

- (15) Külterületen az illetékes Nemzeti Park Igazgatóságot –a külön jogszabályban³ meghatározott esetekben – szakhatóságként a művelési ág változtatási, telekalakítási, építési engedélyezési eljárásokba be kell vonni.
- (16) Állattartó épületet és trágyatárolót falusias lakó, üdülő és intézményi funkciójú épülettől 10 m-nél tovább kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (17) A település területén különálló terepszint alatti építmény (pince) csak a falusias lakóterületen és a kertés mezőgazdasági területen helyezhető el – a belterületi kertterületek kivételével. Egyéb területeken terepszint alatti építmény – a talaj és talajvíz-viszonyok figyelembevételével – csak épület alatt helyezhető el, oly módon, hogy a telekre előírt beépítettség nem növelhető.

II. FEJEZET

Településszerkezet, területfelhasználás

2.§.

- (1) A település igazgatási területének
- a./ beépítésre szánt területei
 - aa/ falusias lakóterület(Lf)
 - ab/ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
 - ac/ ipari gazdasági terület, ezen belül
 - egyéb terület az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény (gázfogadó) (Gip-kg) és a hírközlést biztosító területigényes létesítmény (Invitel telefonközpont) (Gip-h) területe
 - jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Gip-M)
 - ad/ különleges terület, ezen belül
 - sportterület (sportpálya) (Kü-S)
 - temető, kegyeleti park (Kü-T)
 - vásártér (Kü-V)
 - idegenforgalmi fogadóhely (Kü-I)
 - b./ beépítésre nem szánt területei
 - ba./ közlekedési és közműterület, ezen belül:
 - közút (KÖu)

³ „Tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról” szóló 166/1999.(XI.19.) Kormányrendelet

- zöldfelület (KÖz)
- bb./ zöldterület, ezen belül
 - közpark (Z)
- bc./ erdőterület, ezen belül
 - védelmi (Ev)
 - I.osztályú szőlőkataszteri területen lévő védelmi (Ev*)
 - gazdasági (Eg)
- bd./ mezőgazdasági terület, ezen belül
 - általános mezőgazdasági terület (Má)
 - általános mezőgazdasági, I.osztályú szőlőkataszteri terület (Má*)
 - általános mezőgazdasági, II.osztályú szőlőkataszteri terület (Má**)
 - kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - kertes mezőgazdasági, I.osztályú szőlőkataszteri terület (Mk*)
 - kertes mezőgazdasági, II.osztályú szőlőkataszteri terület (Mk**)
- be./ vízgazdálkodási terület
 - folyó és állóvizek medre és parti sávja (V)
 - közműellátást biztosító területigényes létesítmények (víztározó, vízműkút) (V-kv) területe

- (2) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek (területfelhasználási egységek), valamint az építési övezetek és az övezetek határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

Falusias lakóterület

3.§.

- (1) A lakóterületre vonatkozóan az OTÉK 14.§. előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- a., az OTÉK 14§. (1) bekezdés szerinti épületmagasság 7,5 méter helyett a szabályozási terv szerinti lehet
 - b., nem helyezhetők el az OTÉK 14§. (2) bekezdés 8 pontjában felsorolt létesítmények.
- (2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)
Lf1	O	30	4,5	1000
Lf2	O	30	4,5	1200
Lf3	O	30	4,5	1300
Lf4	O	30	4,5	1500
Lf5	O,SZ	30	4,5	1500

Lf6	O	30	4,5	1800
Lf7	O	25	4,5	2000
Lf8	O	25	4,5	2500
Lf9	O	20	4,5	4000
Lf10	O	30	4,5	K
Lf11	SZ	30	K	K
Lf12	K	100	K	K
Lf13	O	30	4,5	K

- (3) A lakóterület építési telkein 1-2 egységes, a lakó és/vagy üdülő-pihenő funkciót kielégítő lakóépületek egyaránt építhetők.
- (4) A lakóterületen az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a történeti fejlődés során kialakult jelenlegi telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték, illetve a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:
- a., a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet, úgy hogy új lakóterület kialakításánál az átlagos telekszélesség 20,0 méternél kevesebb nem lehet.
Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telkek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 - b., a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet
 - c., az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a hagyományos építészeti karakterhez igazodó legyen
 - d., az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és bitumenes zsindeley; a tető hajlásszöge – a helyi értékvédelmi terület kivételével – 30-45° közötti lehet.
 - e., a helyi értékvédelmi területen a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.
 - f., az építési telken az OTÉK fogalom meghatározásai között definiált melléképítmények helyezhetők el, a kirakatszekrény és a föld feletti gáztartály kivételével.
 - g., az elő- oldal- és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:
 - az előkertet a kialakult helyzethez igazodóan, a szabályozási terven jelölt építési határvonal figyelembe vételével kell meghatározni
 - az oldalkertet a beépítési mód függvényében – a kialakult helyzet és az OTÉK 35. és 36.§. előírásai alapján - kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy az OTÉK 35.§.(6) bekezdésben előírtak az oldalkert egészére vonatkoznak. Kialakult állapot esetén a meglévő épületek egyedi építési ügyeinek engedélyezési eljárásában a jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek megtarthatók a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával
 - a hátsókertet
 - ahol a szabályozási terv jelöli, az építési határvonal figyelembevételével
 - ahol a terv nem jelöli, az OTÉK előírásai szerint

kell biztosítani

- (5) A falusias lakóterületen az építési határvonallal lehatárolt területből kilógó, illetve azon kívül eső, valamint az övezeti előírásban meghatározottól eltérően az oldalkertben meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, illetve új épületek nem létesíthetők.
- (6) A lakóterületen a terv távlatában
a./ legalább a részleges közműellátás, és
b./ a burkolt út
biztosítandó.
- (7) A saját gépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- (8) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen.
- (9) A lakóterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 4.§.

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 19.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az OTÉK 19.§. (2) bekezdés 4 pontja, valamint a (3) bekezdés szerinti létesítmények.
- (2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület Minimum (m ²)
Gksz	SZ	30	7,5	5000

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott üzemtechnológia indokoltá teszi, továbbá ha az megfelel az OTÉK 36.§.(2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek. Az indokoltságot az engedélyező hatóság állapítja meg.

- (3) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet kell készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindely; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfeszítávú

csarnokszerkezetek – raktárak, műhelyek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők.

- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen:
 a./ a részleges közműellátás és
 b./ a burkolt út
 biztosítandó
- (6) A parkolászükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (7) A területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen.
- (8) A területen – beültetési kötelezettségként – a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 16/18 törzskör- méretű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak a beültetési kötelezettség teljesítése után adható ki.
- (9) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Ipari gazdasági terület **5.§.**

- (1) Az ipari gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 20.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az (5) bekezdés 2. pontja szerinti létesítmények.
- (2) Az ipari gazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:
 -egyéb terület az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény (gázfogadó) (Gip-kg), valamint a hírközlést biztosító területigényes létesítmény (Invitel telefonközpont) (Gip-h) területe
 -jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Gip-M)
- (3) A mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozó övezeti előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület Minimum (m ²)
Gip-M	SZ	30	7,5	10000

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott üzemtechnológia indokoltá teszi, továbbá ha az megfelel az OTÉK

36.§.(2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek. Az indokoltságot az engedélyező hatóság állapítja meg.

- (4) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet kell készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (5) A mezőgazdasági üzemi területen az épületek tetőfedése – a nagyfesztvú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindey; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfesztvú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (6) A mezőgazdasági üzemi területen:
 - a./ a részleges közműellátás és
 - b./ a burkolt útbiztosítandó.
- (7) A parkolószükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (8) A mezőgazdasági üzemi területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen.
- (9) A mezőgazdasági üzemi területen – beültetési kötelezettségként – a teljes telekméret minden 300 m²-e után 1 db, minimum 16/18 törzskör-méretű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak a beültetési kötelezettség teljesítése után adható ki.
- (10) Az ipari gazdasági területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Különleges terület

6.§.

- (1) A település területén különleges területek a temetők (Kü-T), a sportpálya (Kü-S), a vásártér (Kü-V) és az idegenforgalmi fogadóhely (Kü-I) területe.
- (2) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők. A lezárt temető területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.
- (3) Urnás temetés elsődlegesen urnasírba javasolt, urnafal csak zárt kerítésként alakítható ki.

- (4) A sportpálya (Kü-S), a temető (Kü-T), a vásártér (Kü-V) és az idegenforgalmi fogadóhely (Kü-I) övezeti előírásait a szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület Minimum (m ²)	Zölddel való fedettség(%)
Kü-S	SZ	10	5,5	10000	55
Kü-T	SZ	10	5,5	K	50
Kü-I	SZ	20	5,5	2000	50
Kü-V	SZ	15	5,5	2000	50

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az adott funkcióra (pl. sportcsarnok, harangtorony, stb.) vonatkozó előírások indokoltta teszik, továbbá ha az megfelel az OTÉK 36.§.(2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek. Az indokoltságot az engedélyező hatóság állapítja meg.

- (5) Az idegenforgalmi fogadóhelyen megvalósuló konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet kell készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (6) A különleges területen az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zindely; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek – sportcsarnok stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel is építhetők.
- (7) A különleges területen:
a./ legalább a részleges közműellátás és
b./ a burkolt út
biztosítandó
- (8) A parkolászükségletet elsősorban telken belül kell kielégíteni. Amennyiben a szükséges parkolóhelyeket telken belül nem lehet biztosítani, akkor – az OTÉK 42.§.(11) bekezdés előírásai szerint – helyi parkolási rendeletben szabályozott módon, a közterület tulajdonosának hozzájárulásával lehet a gépjárműveket közterületen elhelyezni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (9) A különleges területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Közlekedési és közműterület**7.§.**

- (1) A közlekedési és közműterületekre vonatkozóan az OTÉK 26.§. előírásait kell alkalmazni, a (3) bekezdés 2,3,4 pontja kivételével.
- (2) A közlekedési területek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- (3) A közlekedési- és közmű területen - a védőtávolságokra is figyelemmel - a közmű- és hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat elhelyezhető legyen.
- (4) Az utak mentén fasorok ültetendők – külterületen min. 8 m tőtávolsággal - a meglévő fasorok, fás bozótok csak engedéllyel vághatók ki abban az esetben, amennyiben azt a fás növényállomány egészségi állapota indokoltá teszi.
- (5) A közlekedési és közműterületeket a szabályozási tervek tartalmazzák.

Zöldterület**8.§.**

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 27.§. előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhető el az OTÉK 27. §. (4) bekezdés c pontja szerinti létesítmény.
- (2) A kertépítészeti terv készítési kötelezettséggel érintett területek kialakítása csak szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (3) A területen a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen(gyepek, cserjék, fák) kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.
- (4) A zöldterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Erdőterület**9. §.**

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28.§. előírásai közül a gazdasági (Eg) és a védelmi (Ev) rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni.
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket,

ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján történhet a más művelési ágra való átminősítés.

- (3) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak ideiglenes, természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) Az erdőterületen lévő 0161/2 hrsz-ú ingatlanon meglévő lakó- és melléképületek adottságként kezelendők, felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóépület egy alkalommal nettó 25 m²-rel bővíthető.
- (5) Az Eg-1 és az Ev-1 övezeti jelű – Natura 2000, illetve ökológiai hálózat által érintett helyi jelentőségű természetvédelmi területen lévő – erdőterületen
 - a., csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók, illetve a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
 - b., az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet bármilyen gazdálkodási tevékenységet folytatni.
- (6) Az erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba az Állami Erdészeti Szolgálatot be kell vonni.
- (7) Az erdőterületek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Erdőterület, I. osztályú szőlőkataszteri terület 10.§.

- (1) Az Ev* és Ev*-1 övezeti jelű erdőterületekre e rendelet 9.§. előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága megváltoztatásához az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélye szükséges.

Mezőgazdasági terület 11 §.

- (1) A mezőgazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 29.§. előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a (4) bekezdés előírásai helyett jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (2) A település közigazgatási területén a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - Má övezeti jelű általános mezőgazdasági terület
 - Má-0 övezeti jelű – építési lehetőség nélküli – általános mezőgazdasági terület
 - Má-1 övezeti jelű – a Natura 2000, illetve az ökológiai hálózat által érintett, helyi jelentőségű természetvédelem területen lévő – általános mezőgazdasági terület

- Má* övezeti jelű általános mezőgazdasági, I. osztályú szőlőkataszteri terület
- Má** övezeti jelű általános mezőgazdasági, II. osztályú szőlőkataszteri terület
- Mk övezeti jelű kertes mezőgazdasági terület
- Mk-0 övezeti jelű – építési lehetőség nélküli – kertes mezőgazdasági terület
- Mk* övezeti jelű kertes mezőgazdasági, I. osztályú szőlőkataszteri terület
- Mk** övezeti jelű kertes mezőgazdasági, II. osztályú szőlőkataszteri terület

- (3) A mezőgazdasági területen birtokközpontot az OTÉK 29.§. előírásai szerint lehet kialakítani. Birtoktest kialakításához több, mezőgazdasági művelés alatt álló összesen legalább 50 ha nagyságú terület szükséges.
- (4) Mezőgazdasági területen építési engedély kiadása a vonatkozó jogszabály⁴ alapján földhivatali engedély birtokában lehetséges.
- (5) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Általános mezőgazdasági terület

12.§.

- (1) Az általános mezőgazdasági területeken e rendelet 11.§. előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.
- (2) Az általános mezőgazdasági területen
 - a.,1 ha-nál kisebb és 50 m-nél keskenyebb telket kialakítani nem szabad
 - b.,1 ha-nál kisebb területen épület nem helyezhető el
 - c.,1ha-nál nagyobb területen – az Má-0 övezeti jelű területek kivételével – a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló gazdasági épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 1,5 %-át, illetve a 300 m² –t nem haladhatja meg.
- (3) Az általános mezőgazdasági területen
 - a.,szántóföldi művelés esetén 15 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 0,3 %-át, illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg
 - b.,gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg
 - c.,szőlőműveléssel hasznosított területen 3 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló, valamint a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg

⁴ „Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról” szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 17.§.f. pont

d.,művelt gyümölcsültetvény esetén 4 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg.

- (4) Állattartó épületet a tó partjától és egyéb felszíni vizektől legkevesebb 100 m távolságra lehet elhelyezni.
- (5) A telek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az telek területének legalább 70 %-án meghatározó.
- (6) Az általános mezőgazdasági területen a lakásfunkció a megengedett beépítettség 50 %-át nem haladhatja meg. A létesíthető lakóépületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m, az üzemi illetve gazdasági épület és építmény építménymagassága – az alkalmazott üzemtechnológia függvényében – ennél nagyobb is lehet. Ennek indokoltságát az engedélyező hatóság állapítja meg.
- (7) Az általános mezőgazdasági területen
 a.,a tájba illeszkedő, hagyományos tömegű és építészeti karakterű épületeket lehet elhelyezni szabadon álló beépítési móddal
 b.,az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindelev; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (8) Az Má-0 övezeti jelű – építési lehetőség nélküli – területen épületet építeni nem lehet; azon csak a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabályok előírásai alapján.
- (9) Az Má-1 övezeti jelű – a Natura 2000, illetve az ökológiai hálózat által érintett helyi jelentőségű természetvédelmi területen lévő – általános mezőgazdasági területen
 a.,épületek nem építhetők
 b.,környezetkímélő mezőgazdasági termelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető
 c.,új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
 d.,10 m-nél magasabb építmények elhelyezése tilos
 e.,a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű- és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
 f.,az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet bármilyen gazdálkodási tevékenységet folytatni.

**Általános mezőgazdasági, I. osztályú szőlőkataszteri terület
13.§.**

- (1) Az Má* övezeti jelű területekre e rendelet 11.§. és a 12.§. (1)-(4) és (6) bekezdés előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
- a.,építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az Má övezeti előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
 - b.,a terület szőlőműveléssel hasznosítandó
 - c.,a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható
 - d.,szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a jegyző engedélyével sorolható
 - e.,a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a jegyző nyilatkozatával kell igazolni.
- (2) Az Má*-1 övezeti jelű területekre e rendelet 11.§. és 12.§.(1)-(4), (6), (7) és (9) valamint a 13.§.(1) bekezdés előírásait együttesen kell alkalmazni.

**Általános mezőgazdasági, II. osztályú szőlőkataszteri terület
14.§.**

- (1) Az Má** övezeti jelű általános mezőgazdasági, II.osztályú szőlőkataszteri területekre e rendelet 11.§. és a 12.§. (1)-(4), (6) és (7) bekezdés előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
- a.,építeni csak a legalább 75 %-ban szőlő- illetve gyümölcsműveléssel hasznosított területen lehet
 - b.,a terület szőlőműveléssel és gyümölcstermesztéssel hasznosítandó
 - c.,a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága megváltoztatásához az illetékes hegyközség, annak hiányában a jegyző engedélye szükséges
 - d.,a művelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a jegyző nyilatkozatával kell igazolni.

**Kertes mezőgazdasági terület
15.§.**

- (1) A kertes mezőgazdasági területeken e rendelet 11.§. előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.
- (2) A kertes mezőgazdasági területeken

- a., a tájba illeszkedő, hagyományos tömegű és építészeti karakterű épületeket lehet elhelyezni szabadonálló beépítési móddal
- b., a tető hajlásszöge 40-45° közötti, az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindely, nád vagy zsupszalma. (A területen fémlemez, műanyag, azbesztcement (pala) építőanyagok falazati és héjazati anyagként nem alkalmazhatók.)
- (3) Az Mk övezeti jelű – építési lehetőséggel bíró – kertés mezőgazdasági területen
- a., a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m², úgy hogy a telekszélesség 15 m-nél kevesebb nem lehet
- b., gazdasági épület csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel építhető úgy, hogy az 60 m²-nél nagyobb nem lehet. Az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,0 m-t
- c., a 720 m² -nél nagyobb, de 1500 m²-nél kisebb, meglévő, művelt telkek a 3 %-os beépíttségig beépíthetők, illetve a meglévő beépítések eddig bővíthetők. Ezt meghaladó meglévő beépíttség esetén a gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők
- (4) A területen műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 60 %-án szőlő, gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található.
- (5) A kertés mezőgazdasági területen lévő 1006 hrsz-ú ingatlanon meglévő lakó- és melléképületek adottságként kezelendők, felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóépület egy alkalommal nettó 25 m²-rel bővíthető.
- (6) Az Mk-0 övezeti jelű – építési lehetőség nélküli – kertés mezőgazdasági területen épületet építeni nem lehet; azon csak a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabályok előírásai alapján.

Kertés mezőgazdasági, I. osztályú szőlőkataszteri terület 16.§.

- (1) Az Mk* övezeti jelű területekre e rendelet 15.§. (1)-(3) bekezdés előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
- a., építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet lehet
- b., a terület szőlőműveléssel hasznosítandó
- c., a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható
- d., szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a jegyző engedélyével sorolható

e.,a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a jegyző nyilatkozatával kell igazolni.

**Kertes mezőgazdasági, II. osztályú szőlőkataszteri terület
17.§.**

- (1) Az Mk** övezeti jelű területekre e rendelet 15.§. (1)-(3) bekezdés előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
- a.,építeni csak a legalább 75 %-ban szőlő- illetve gyümölcsműveléssel hasznosított területen lehet
 - b.,a terület szőlőműveléssel és gyümölcsstermesztéssel hasznosítandó
 - c.,a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága megváltoztatásához az illetékes hegyközség, annak hiányában a jegyző engedélye szükséges
 - d.,a művelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a jegyző nyilatkozatával kell igazolni.

**Vízgazdálkodási terület
18.§.**

- (1) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§. előírásait kell alkalmazni. Emellett figyelemmel kell lenni a vonatkozó jogszabályok⁵⁶ előírásaira is.
- (2) Természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tó partjától számított 100 m-en belül meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (3) A vízfolyások és a halastó jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6 m, a tó körül 3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.
- (4) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.

⁵ „A hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról” szóló 46/1999.(III.18.) Kormányrendelet

⁶ „A vizek és a közcélú vízellétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról” szóló 120/1999.(VIII.6.) Kormányrendelet

- (5) A vízgazdálkodási területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

III. FEJEZET

Közhasználatra szolgáló területek

19.§.

- (1) Az igazgatási területen az állami és önkormányzati tulajdonú közlekedési és közműterületek (közterületek), valamint a zöldterületek a közhasználatra szolgáló területek.
- (2) A közhasználatra szolgáló területeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja; a rendeltetéstől eltérő használathoz a közterület tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.
- (3) A parkoló igény közterületen történő kielégítéséhez a terület tulajdonosának hozzájárulását is be kell szerezni.

IV. FEJEZET

Közműellátás, közmű- és hírközlési létesítmények

20.§.

- (1) A beépítésre szánt területeken legalább a részleges közműellátást kell biztosítani úgy, hogy ennek keretében:
- a./ a közüzemi villamos - energia szolgáltatás
 - b./ a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a külön jogszabályban⁷ meghatározott oltóvízintenzitás és oltóvíz mennyiség föld feletti tűzcsapokkal)
 - c./ közüzemi szennyvízelvezetés (annak megvalósulásáig átmenetileg a kommunális szennyvíz saját telken – vízzáróan szigetelt, zárt tárolóban – történő átmeneti tárolása úgy, hogy környezetszennyezést nem idézhet elő)
 - d./ a közterületi nyílt árkos csapadékvízvezetés megoldott legyen.

Fenti közműellátás megléte feltétele az építési telekké nyilvánításnak, illetve a beépíthetőségnek.

- (2) A szennyvízcsatorna rendszer kiépítéséig a zárt tárolóban összegyűjtött és szippantással eltávolításra kerülő szennyvizet engedélyezett ürítőhellyel rendelkező szennyvíztelepre kell szállítani.

⁷ „Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról” szóló 35/1996.(XII.29.) BM rendelet 46-49.§.

- (3) A településen a csapadékvíz-elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Az igazgatási terület csapadékvizeinek elvezetése vízjogi engedélyköteles tevékenység, melyhez az engedélyt a KDT Vízügyi Felügyeletről kell megkérni a vonatkozó külön jogszabályok szerint.
- (4) A belterületen, a szőlőhegyen, a természetvédelem alatt álló területeken, a nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén és a régészeti érdekű területeken – település- és tájképvédelmi okok miatt –táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó és átjátszó tornyok) nem létesíthetők. Az egyéb területeken történő telepítés is csak önkormányzati hozzájárulással történhet.

Kommunális ellátás, kommunális létesítmények

21.§.

- (1) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a sárbogárdi regionális hulladéklerakóra – megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (2) Az esetleges állati tetemeket a lajoskomáromi gyűjtőhelyre, onnan ATEV feldolgozóhelyre kell szállítani.

V.FEJEZET

Környezetvédelem

22.§.

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./megelőzze a környezetszennyezést
 - c./kizárja a környezetkárosítást
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról. Veszélyes hulladék a vonatkozó külön jogszabályok^{8,9} és hatósági előírások szerint átmeneti jelleggel tárolható. (Átmeneti tárolás zárt térben történhet a talaj, talajvíz és a felszíni vizek veszélyeztetése nélkül).

⁸ „A veszélyes hulladékokról” szóló 102/1996. (VII.12.) Kormányrendelet

⁹ „A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről” szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet

- (3) Levegőtisztaság – védelmi szempontból, a levegőtisztaság – védelme érdekében az érvényes jogszabályokban^{10,11,12} foglaltakat be kell tartani.
- (4) A levegő tisztaságának védelme érdekében külön helyi rendeletet kell alkotni az avar és kerti hulladék belterületen történő égetésének szabályaira.
- (5) A település a vonatkozó jogszabályok¹³ alapján szennyezésérzékenységi szempontból érzékeny terület. A területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető.
- (6) Állattartó telep trágyatároló műtárgyaira vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabály¹⁴ szerint kell figyelembe venni.
- (7) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés és az élővizek szennyezésének megakadályozásáról, valamint a mezőgazdasági üzemi területek környezeti károkozásának csökkentéséről.
- (8) A településen a zajvédelem a vonatkozó jogszabályok¹⁵ szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a 6402. sz. összekötő út menti lakóterületeken 60/50 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB.
- (9) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (10) A településen belterületén új üzemanyagöltő állomás nem létesíthető.
- (11) A falusias lakóterületeken az alábbi, “telepengedély”-hez kötött tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények nem alakíthatók ki (a hatályos TEÁOR kódszámai csoportosítása szerint):
 vegyi anyag készítő és előállító [24.1, 24.2], építési betontermékgyártás [26.61], előkevert beton gyártása [26.63], habarcsgyártás [26.64], egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása [26.66], kömegmunkálás [26.70], csiszoló termék gyártása [26.81], vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása [27.10], öntött cső gyártása [27.21], acélső gyártás [27.22], hidegen húzott vas, acéltermék gyártása [27.31],

¹⁰ „A környezeti hatásvizsgálatról” szóló 20/2001. (II. 14.) Kormányrendelet

¹¹ „A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról” szóló 21/2001 (II.14.) Kormányrendelet

¹² „A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről” szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

¹³ „A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes faladatokról” szóló 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet

¹⁴ „A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelemről” szóló 49/2001.(IV.3.) Kormányrendelet

¹⁵ „A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról” szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendelet

alumíniumgyártás [27.42], ólom, cink, ón gyártása [27.43], rézgyártás [27.44], fémszerkezet gyártás (fémszerkezet lakatos) [28.11], fémtartály gyártása [28.21], fémalakítás, porkohászat [28.40], fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó) [28.51], gépgyártás [29.24, 29.31, 29.32, 29.40, 29.51, 29.52, 29.53, 29.54, 29.55, 29.56], autófényező, karosszerialakatos, autóbontó [50.20.], műanyagfeldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás [25.24], építőanyag-kereskedés [51.53, 52.46].

Természet- és tájvédelem

23.§.

- (1) A településen az országos védelem alatt álló, valamint a helyi jelentőségű, e rendelettel védetté nyilvánított természetvédelmi területeket és egyedi természeti értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat az 1.sz. melléklet tartalmazza.
- (2) Az ökológiai hálózat övezetén belül a vonatkozó jogszabály¹⁶ előírásait kell alkalmazni.
- (3) A helyi természeti értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (4) Táj- és településkép-védelmi okokból
 - a szabályozási terveken jelölt helyeken védősávot kell kialakítani tájba illő őshonos fafajokkal és a hagyományos faluképhez illeszkedő cserjékkel, valamint
 - útsorfásítást kell végezni az utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.

Művi értékek védelme

24.§.

- (1) A településen országos védelem alatt álló műemlék a katolikus templom (1 hrsz, tsz:1682) és egy népi lakóház (553 hrsz, tsz:8468).
- (2) A műemléki környezet lehatárolását a belterület szabályozási terv, a helyrajzi számok szerinti tételes felsorolásukat e rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza.
- (3) Az országos védelem alatt álló és az e rendelettel védetté nyilvánított helyi jelentőségű művi értékeket, valamint a helyi értékvédelmi területet a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a 2. sz. melléklet tartalmazza.

¹⁶ „Az Országos Területrendezési Tervről” szóló 2003.évi XXVI.törvény

- (4) A helyi értékvédelmi területen a kialakult utcahálózat, telekstruktúra, beépítési mód és épülettömegek megtartása, illetve – fejlesztés esetén – az ezekhez való igazodás és illeszkedés biztosítandó.
- (5) A helyi jelentőségű művi értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (6) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeket a szabályozási tervek tartalmazzák.

VI. FEJEZET

Sajátos jogintézmények

25.§.

- (1) Helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság élhet – az Étv-ben meghatározott – kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés jogintézményével.
- (2) A belterületeken meglévő és megvalósítandó épületek működéséhez szükséges utak és közművek létesítése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosai - az Étv által meghatározott - útépitési és közművesítési hozzájárulás fizetésére kötelezhetők. A hozzájárulás mértékét és arányát külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (3) A településképp javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettsége előírható.
- (4) Beültetési kötelezettség – telken belüli kötelező védőfásítás – terheli környezetvédelmi valamint táj- és településképvédelmi okokból a lakóterület egy részét és a gazdasági területeket a szabályozási tervek szerinti helyeken.

Záró rendelkezések

26.§.

- (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és használandó.
- (2) Aki e rendelet 1.§ (2), 3.§ (7) és (8), 4.§. (6),(7) és (8), 5.§. (7), (8) és (9), 6.§ (8), 7.§ (4), 18.§ (3), 19.§ (2) és (3) valamint a 21 § (1) és (2) bekezdésben foglalt rendelkezéseit megszegi - amennyiben más jogszabályban meghatározott

szabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és a külön jogszabályban¹⁷ meghatározott pénzbírsággal sújtható.

- (3) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (4) E rendelet 2005. június 1-én lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a „Mezőkomárom Község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről” szóló 5/1996.(IV.12.) számú önkormányzati rendelet.

Kissné Deák Anna
jegyző

Mohai János
polgármester

Kihirdetve: Mezőkomárom, 2005.05.12.

Kissné Deák Anna
jegyző

¹⁷ „A szabálysértésekről” szóló 1999.évi LXIX.törvény 16.§.(2) bekezdés

Természet- és tájvédelem

1./ Helyi jelentőségű természetvédelmi területek helyrajzi számai

013/2-3, 015/1,3,4,6-35, 018, 020/1-2, 022, 023/1,3-13, 024/1, 030/13,14, 032/9-11, 034 nyugati oldala, 035, 037/1-3, 039/2-5, 042/1-5, 044/1-2, 047/1,3,4-9, 048/1-2, 049/1-4, 052/1-2, 057/1,3,4. 093/1-3,6-9,25-26, 0103, 0104/2, 0105, 0106/3, 0109/1,2,15-18 keleti oldala,19,20. 21 keleti oldala, 0119/24-27 délnyugati oldala, 0126-1-9,13-22, 0136/1,3-6, 0137/1-7,9,25-29, 0141/4-5,6b-9b, 0142, 0143, 0145/2, 0148/27,28,29-32,33 nyugati oldala,37-38 nyugati oldala,39b, 0152/5-8, 713/714, 719/1-2, 720-721a,b, Sió csatorna /0127/1-2,204,016/

2./Helyi jelentőségű védett fasorok és egyedi természeti értékek (védett fák) belterületen:

Sorszám	Fafaj latin neve	Fafaj magyar neve	hrs.
1.	Acer negundo.	zöld juhar	406
2.	Acer platanoides	korai juhar	4
3.	Acer platanoides	korai juhar	4
4.	Tilia tomentosa	ezüsthárs	1
5.	Picea abies	lucfenyő	1
6.	Tilia tomentosa	ezüsthárs	1
7.	Acer platanoides	korai juhar	163

Művi értékek védelme

1./Országos védelem alatt álló műemlék

1.Katolikus templom (tsz:1682)	Fő u.	1 hrsz
2.Népi lakóház (tsz:8468)	Jókai u.43.	553 hrsz

2./Műemléki környezetet képező ingatlanok helyrajzi számai

Katolikus templom műemléki környezete:

2 hrsz, 3 hrsz, 152/1 hrsz megosztva, 153 hrsz, 154 hrsz, 155 hrsz, 156 hrsz, 163 hrsz, 271 hrsz, 272/1,2 hrsz, 273 hrsz, 318 hrsz megosztva, 323 hrsz, 324 hrsz, 365 hrsz megosztva

Népi lakóház műemléki környezete:

297 hrsz megosztva, 301/2 hrsz, 304 hrsz, 305 hrsz, 552 hrsz, 554 hrsz, 559 hrsz megosztva

3./Helyi védelem alatt álló művi értékek

1.	Kereszt	Fő utca	1 hrsz
2.	Református templom	Fő utca	2 hrsz
3.	Plébánia	Petőfi S.u..	4 hrsz
4.	Lakóépület	Petőfi u.50.	15 hrsz
5.	Kápolna	Kossuth u.	104/1 hrsz
6.	Vasútállomás	Vasút u.	108/13 hrsz
7.	Lakóépület	Petőfi u..	164 hrsz
8.	Lakóépület	Petőfi 86.	192 hrsz
9.	Lakóépület	Petőfi u.118.	210 hrsz
10.	Lakóépület	Petőfi u.	238 hrsz
11.	Lakóépület	Petőfi u.47.	271 hrsz
12.	Plébánia	Petőfi u..	273 hrsz
13.	Lakóépület	Entz F.u..	336 hrsz
14.	Tornaszoba	Petőfi u.23.	341 hrsz
15.	Általános iskola	Petőfi u.21.	342 hrsz
16.	Gazdasági épület	Petőfi u.19.	343 hrsz
17.	Lakó- és gazdasági épület	Petőfi u.15.	347 hrsz
18.	Lakó- és gazdasági épület	Petőfi u.7.	355 hrsz
19.	Orvosi rendelő	Rákóczi u.	364/1 hrsz
20.	Kereszt	Petőfi u.	365 hrsz
21.	Lakóépület	Rákóczi u.30.	465 hrsz
22.	Lakóépület és nyárikonyha	Jókai u.33.	549 hrsz
23.	Kereszt	Temető	572 hrsz

24.	Présház	Középhegy	608 hrsz
25.	Présház	Középhegy	626 hrsz
26.	Présház	Aranyhegy	966 hrsz
27.	Kereszt	Külterület	014 hrsz

4./Helyi értékvédelmi területet képező ingatlanok helyrajzi számai

1-20 hrsz, 126-202 hrsz , 241-270 hrsz, 271-338 hrsz, 365 hrsz egy része, 559 hrsz egy része

5./Nyilvántartott régészeti lelőhelyek helyrajzi számai

1.	0109/21 hrsz
2.	0109/21 hrsz
3.	0137/10,11,25
4.	0137/25 hrsz
5.	0137/7-10 hrsz
6.	0137/5,6 hrsz
7.	0161/20,21
8.	559-562 hrsz
9.	07/7, 08, 014, 573, 605-607 hrsz
10.	015/1, 221, 222 hrsz
11.	015/1,4 hrsz
12.	014, 015/3,4, 624/1, 625-630 hrsz
13.	018 hrsz
14.	023/4,5 hrsz
15.	023/1,5 hrsz

3.
TERVIRATOK