

**Gánt Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**9/2005. (VII. 15.) rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról**

Gánt Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET**  
**Általános előírások**

**1. §**  
**A rendelet hatálya**

- (1) A rendelet hatálya Gánt község belterületén és a belterületbe vonásra javasolt, a tervlapokon ábrázolt területén kiterjed minden természetes és jogi személyre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságra.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelethez (szabályzathoz) tartozó Szabályozási Terv a szabályozás részét képezi, a szabályzatot és az SZA-1, SZA-2, SZA-3, SZA-4, SZA-5 jelű terveket együtt kell alkalmazni.
- (4) A község belterületén területet felhasználni, építési és más telket alakítani és beépíteni csak a szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Ennek során belterületen biztosítani kell a közterületi közvetlen megközelítés lehetőségét, valamint az épület (építmény) használatához (működéséhez) szükséges közműveket (ivóvíz, elektromos energia, gázvezeték, szenny- és csapadékvíz elvezetés, távközlési vezeték rákötésére történő csatlakozás).

**2. §**  
**A szabályozás kötelező elemei**

- (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a.) a szabályozási vonalat,
  - b.) a különböző övezeteket elválasztó határvonalat,
  - c.) az építési vonalat,
  - d.) az övezeti jellemzőket,
  - e.) az építési hely területét.

- (2) A kötelező erejű elemek módosítása a Szabályozási Terv módosítását vonja maga után.

### **3.§**

#### **Engedélyhez kötött munkák**

- (1) Az építési engedélyhez kötött építési munkákat a mindenkori Építési Törvény és az engedélyezési eljárásról és az engedélyhez kötött munkákról szóló országos rendelet, 46/1997. (XII.29.) KTM. számú rendelet 9. §-a tartalmazza.

## **II. FEJEZET**

### **Településszerkezet, terület-felhasználás**

#### **4.§**

#### **Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása**

- (1) Az érvényes belterületi határ nyomvonalának módosításáról a Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A Szerkezeti Tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. Lakóterületi fejlesztés esetén első ütemben a jelenlegi belterületen feltárható tömbbelsőket kell kialakítani. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.
- (3) A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a terület-felhasználásnak megfelelő építés csak a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető. Lakóterületen nyolcnál több telek kialakítása esetén telekalakítási előtervet kell készíteni.

#### **5. §**

#### **Igazgatási terület beépítésre szánt területei**

- (1) **Lakóterületek**
  - (a) **Falusias lakóterület (Lf)**

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdaság építményei, továbbá a helyi lakosságot szolgáltató, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A legkisebb zöldfelületi hányad 40, § %, a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5.

A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportlétesítmény,
- üzemanyagtöltő.

(a.a.) A falusias lakóterület övezeti jele **(Lf-1)**

Az övezetbe a már korábban beépült lakóterületek tartoznak. Az övezet, oldalhatáron álló módon elhelyezett, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület az övezetben „K” kialakult – az építési telkeket tovább osztani nem lehet. A legnagyobb beépíthetőség 30 %. A beépítés feltétele az övezetbe tartozó terület teljes közművesítettsége. Az előkert mértéke a kialakult, az építési vonal a szomszédos épületek utcai homlokzatvonalára. Az oldalkert minimális mértéke 4,0 m, de nem lehet kisebb az OTÉK-ban, Országos Építési Szabályzatban meghatározott legkisebb távolságnál, oldalhatáron a csurgó-távolság elhagyásával maximum 1,0 m. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m .

- A Balás Jenő utca északnyugati végén, az útba szigetként ékelődő két tömb.
- A Balás Jenő, Petőfi Sándor utcák délnyugatioldala.
- A Kossuth Lajos utca, iskolával szembeni keleti oldala a Petőfi Sándor utcáig.
- A Petőfi Sándor utca keleti oldala a Kossuth Lajos utcától a hrsz.: 232/1 ingatlanig.
- A József Attila utca mindkét oldala a Kossuth Lajos utcától a belterületi határig és a hrsz.: 221/2 ingatlanig.

(a.b.) A falusias lakóterület övezeti jele **(Lf-2)**

Az övezetbe a már korábban beépült lakóterületek tartoznak. Az övezet, oldalhatáron álló módon elhelyezett, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület 900 m<sup>2</sup>. A legnagyobb beépíthetőség 25 %. A beépítés feltétele az övezetbe tartozó terület teljes közművesítettsége. Az előkert mértéke a kialakult, az építési vonal a szomszédos épületek utcai homlokzatvonalára. Az oldalkert minimális mértéke 4,0 méter, de nem lehet kisebb az OTÉK-ban, Országos Építési Szabályzatban meghatározott idevonatkozó legkisebb távolságnál, oldalhatáron a csurgó-távolság elhagyásával maximum 1,0 m. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m.

- A Balás Jenő utca északi végén az utca északnyugati házsora, a belterületi határ és a hrsz.: 73 ingatlan között.
- A Béke tér keleti házsora, a hrsz.: 53, a Táncsics Mihály utca, a hrsz.: 44, 49 és a Kossuth Lajos utca közötti területen.
- a Petőfi Sándor utca déli végén az utca nyugati oldala a hrsz.: 233/1 és a József Attila utca (hrsz.: 250/1) közötti területen.

(a.c.) A falusias lakóterület övezeti jele **(Lf-3)**

Az övezet, oldalhatáron álló módon elhelyezett, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület az övezetben „K” kialakult – az építési telkeket tovább osztani nem lehet. A legnagyobb beépíthetőség 30 %. A beépítés feltétele az övezetbe tartozó terület teljes közművesítettsége. Az előkert mértéke minimum 5,0 m. Építési vonal csak az ÉNY-i utcafrontú építési telkek esetében kerül meghatározásra, ezen telkek esetében az előkert mértéke a kialakult, az építési vonal a szomszédos épületek utcai homlokzatvonalára. A kedvező tájolás érdekében egyéb esetekben csak az építési hely meghatározott. Az oldalkert minimális mértéke 4,0 m, de nem lehet kisebb az OTÉK-ban, Országos Építési Szabályzatban meghatározott idevonatkozó legkisebb távolságnál, oldalhatáron a csurgó-távolság elhagyásával maximum 1,0 m. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m.

- A József Attila utcától délre a belterületi határig terjedő tömb a hrsz.: 313 utca mindkét oldala, valamint a hrsz.: 335 utca nyugati teleksora.

(a.d.) A falusias lakóterület övezeti jele **(Lf-4)**

Az övezet, oldalhatáron álló módon elhelyezett, 4,5 építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület 900 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépíthetőség 25 %. A beépítés feltétele az övezetbe tartozó terület teljes közművesítettsége. Az előkert minimum 5,0 m. A kedvező tájolás érdekében építési vonal csak az ÉNY-ÉK-i utcafrontú új, építési telkek esetében került meghatározásra, egyéb esetekben csak az építési hely meghatározott. Az oldalkert minimális mértéke 4,0 m, de nem lehet kisebb az OTÉK-ban, Országos Építési Szabályzatban meghatározott idevonatkozó legkisebb távolságnál, oldalhatáron a csurgó-távolság elhagyásával maximum 1,0 m. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m.

- A központi belterületen tömbfeltárással és belterületbe vonással fejlesztendő területek.

- A bányatelepen kialakított tömb.

Hrsz.: 401/18, 401/21, 401/22, 401/23 ingatlanok.

(a.e.) A falusias lakóterület övezeti jele **(Lf-5)**

Az övezet szabadon álló módon elhelyezett, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület 1200 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépíthetőség 25 %. A beépítés feltétele az övezetbe tartozó terület teljes közművesítettsége. Az előkert minimum 5,0 m. A kedvező tájolás érdekében építési vonal csak az ÉNY-ÉK-i utcafrontú, új építési telkek esetében került meghatározásra, egyéb esetekben csak az építési hely meghatározott. Az oldalkert minimális mértéke 4,0 m. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m.

- A központi belterületen a Kossuth Lajos utca tervezett folytatásában, az új utcaszakasz délnyugati oldala és a beépítésre szánt terület határa közötti tömb.

(a.f.) A falusias lakóterület övezeti jele **(Lf-6)**

Az övezetbe már korábban beépült lakóterület tartozik. Az övezet, ikresített módon elhelyezett, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület „K” kialakult – az ingatlanok tovább nem oszthatók. A legnagyobb beépíthetőség 30 %. A beépítés feltétele az övezetbe tartozó terület teljes közművesítettsége. Az előkert minimális mértékét a kialakult beépítési vonal határozza meg. Az oldalkert minimális mértéke 4,0 m, de nem lehet kisebb az OTÉK-ban, Országos Építési Szabályzatban meghatározott idevonatkozó legkisebb távolságnál. A hátsó kert minimális mértéke 6,0 m.

- A bányatelep hrsz.: 401/12 út, keleti oldalán beépült tömb.

(a.g.) A falusias lakóterület övezeti jele **(Lf-7)**

Az övezetbe már korábban beépült, egységes lakóterületek tartoznak. A területen lévő telkek a település korábbi időszakaiban jöttek létre és szinte teljes mértékben beépültek. Beépítésük, a rajtuk elhelyezett építmények, az épületek méretei, arányai, díszítése és a felhasznált építési anyagok településrészenként egységes és meghatározó. A kialakult utcakép harmonikus és egységesen tükrözi a területegységre jellemző építészeti kultúrát, ezért meg kell őrizni.

A szabályozás során ezek az adottságok rögzítésre kerülnek, az övezetben a kialakult szabályozási elemek a meghatározók.

Beépítési mód: „K” kialakult – az övezetben a beépítési mód nem módosítható. Az adott utcasorban, övezetben, tömbben többségében jellemző beépítési mód (az építési hely és azon az épület elhelyezését meghatározó építési vonalak) kialakult rendje. Amennyiben az építési telek szomszédságában a beépítés módja nem a jellemzőnek megfelelő, vagy vegyes, úgy a tervezett beépítés módját a tervezés során, előzetes szakhatósági egyeztetéssel kell meghatározni.

Építmény magasság: „K” kialakult – az övezetben az építménymagasság nem módosítható. Az adott utcasorban, övezetben, tömbben többségében jellemző építmény magasság kialakult rendje. Amennyiben az építési telek szomszédságában az építmény magasság nem a jellemzőnek megfelelő, vagy vegyes, úgy a tervezett építmény magasságát a tervezés során előzetes szakhatósági egyeztetéssel kell meghatározni.

A kialakítható legkisebb telekterület: „K” kialakult – az övezetben a telkek tovább nem oszthatók.

A megengedett legnagyobb építettség: „K” kialakult – az övezetben a beépítettség mértéke nem növelhető. Amennyiben a beépítetlen telek szomszédságában a beépítettség mértéke nagyobb, mint a jellemző, úgy a tervezett legnagyobb beépítettség mértékét a tervezés során, előzetes szakhatósági egyeztetéssel kell meghatározni. Amennyiben a beépítetlen telken az építési hely meghatározásra került, úgy építmény csak ezen belül helyezhető el.

Az épületek felújítása esetén a felújítási munkák csak a meglévő épület kubatúráján belül végezhetők. A javításra-, cserére szoruló épületszerkezeti elemeket csak a meglévőkkel azonosakra lehet cserélni. A nyílászáró szerkezetek mérete, szerkezete, formája, anyaga nem változtatható. Homlokzati felújítás esetén a homlokzatképzés anyaga, színe, díszítése, a tetőzet esetében a héjalás anyaga, színe és formája nem változtatható.

Új építés esetén, amennyiben korábban beépített volt a telek, az új épületet az archív felvételek alapján kell rekonstruálni és a beépítés paramétereit (szélesség, mélység, magasság, tetőhajlásszög) ennek megfelelően kell megválasztani. Amennyiben a telken épületmaradványok találhatók, úgy az építendő épület helyét és méretét ezek alapján kell meghatározni. Ha a telken korábban épület nem volt, úgy a tervezés és építés során az illeszkedés szabályainak megfelelően a szomszédos épületek jellemzőit kell irányadóként szem előtt tartani. Az építés során mind a szerkezeti elemek, mind a héjalás, homlokzatképzés, a nyílászárók mérete, anyaga, szerkezete meghatározásakor az övezetben általánosan alkalmazottak a mértékadók. Az előbbieket értelemszerűen a kerítések építése és rekonstrukciója során is kötelezően betartandók.

A beépítés feltétele az övezetbe tartozó terület részleges közművesítettsége.

Az övezetben az épített környezettől idegen, abba nem illeszkedő épületgépészeti, hírközlési és híradástechnikai berendezéseket (napkollektor, szélérőmű, átjátszó antenna, parabolaantenna, kerti vízmelegítő, úszómedence, stb.) közterületről látható módon elhelyezni nem lehet.

Az övezetben állattartásra szolgáló új melléképületet építeni, illetve e célra meglévőt átalakítani nem lehet.

## (2) Vegyes területek

### (a) Településközpont vegyes terület (Vt)

A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaróhatással a lakófunkcióra.

A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

A településközpont vegyes területen a beépítés feltétele az övezetekbe tartozó területek teljes közművesítettsége.

#### (a.a.) A településközpont vegyes terület övezeti jele (Vt-1)

Az övezet szabadon- és oldalhatáron álló módon elhelyezett, 9,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület 900 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépíthetőség 80 %. Az előkert minimális mértéke 5,0 m. Az övezetbe tartozó építési telkek esetében csak az építési hely meghatározott. Az oldalkert minimális mértéke 3,0 méter, de nem lehet kisebb az OTÉK-ban, Országos Építési Szabályzatban meghatározott idevonatkozó legkisebb távolságnál, szabadon álló esetben annak felénél. A hátsó kert minimális mértéke 6,0 m, de nem lehet kisebb az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál. A legkisebb zöldfelületi hányad 10,0 %, a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 2,0.

- Az önkormányzat épületének ingatlana hrsz.: 178
- Az étterem épületének ingatlanai hrsz.: 195; 196

#### (a.c.) A településközpont vegyes terület övezeti jele (Vt-3)

Az övezet szabadon álló módon elhelyezett, 9,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépíthetőség 80 %. Az előkert minimális mértéke 5,0 m. Az övezetbe tartozó építési telkek esetében csak az építési hely meghatározott. Az oldalkert minimális mértéke 4,0 m, de nem lehet kisebb az OTÉK-ban, Országos Építési Szabályzatban meghatározott idevonatkozó legkisebb távolság felénél. A hátsó kert minimális mértéke 6,0 m, de nem lehet kisebb az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságánál. A legkisebb zöldfelületi hányad 40,0 %, a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,8.

- Bányatelep, hrsz.: 401/13; 401/16; 401/17.

**(b) Központi vegyes terület (Vk)**

A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

A központi vegyes területen elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

A központi vegyes területen a beépítés feltétele, az övezetekbe tartozó területek teljes közművesítettsége.

**(b.a.) A központi vegyes terület övezeti jele (Vk-1)**

Az övezet szabadon álló módon elhelyezett, 9,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület: „K” kialakult – az övezetben a telkek tovább nem oszthatók, a legnagyobb beépíthetőség 20 %. Az előkert minimális mértéke kialakult. Az oldalkert minimális mértéke 6,0 m, de nem lehet kisebb az OTÉKban, Országos Építési Szabályzatban meghatározott idevonatkozó legkisebb távolságnál. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m, de nem lehet kisebb az építmény hátsókeretre néző tényleges építménymagasságnál. A legkisebb zöldfelületi hányad 50,0 %, a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,8.

- Bányatelep, hrsz.: 404; 405/1; 406.

**(3) Különleges területek (K)**

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az Országos Építési Szabályzat idevonatkozó területeitől eltérők.

A különleges területek lehetnek:

- nagykiterjedésű sportolási célú területek,
- állat- és növénykertek, temetők területei.

A különleges területen a beépítés feltétele az övezetekbe tartozó területek teljes közművesítettsége.

**(a) A különleges terület övezeti jele (K-ltem), temető.**

A központi belterületen működő temető és ennek fejlesztési területe. Az övezetben 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó szabadon álló épületek helyezhetők el. A kialakítható

legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépíthetőség 3,0 %. A legkisebb zöldfelületi hányad 70,0 %, a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,2.

- A központi belterület hrsz.: 269 és a lakóterület déli részén a településrész nyugati belterületi határához közvetlenül kapcsolódó fejlesztési terület.

**(b) A különleges terület övezeti jele (K-2 kp), kegyeleti park**

A vérteszkozmai temető területe. A temető korszerűsítése és fejlesztése nem lehetséges, a jelenlegi körülmények között biztosítható szolgáltatások nem felelnek meg a törvényi előírásoknak. A temetőbe a további temetkezések csak kivételes esetben engedélyezhetők.

- Vérteszkozma hrsz.: 599

**(4) Üdülőterület**

Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

**(a) Hétfélig házas terület (Üh)**

A hétfélig házas területen legfeljebb két üdülőegység üdülőépületek helyezhetők el.

A területen a terület rendeltetésével összhangban lévő és azt szolgáló kereskedelmi vendéglátó és szolgáltató létesítmények, valamint sportépítmények elhelyezhetők.

A hétfélig házas területen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.

A hétfélig házas területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.

Az övezetbe tartozó telkeken állattartó épületek nem helyezhetők el.

A hétfélig házas területen a beépítés feltétele az övezetekbe tartozó területek részleges közművesítettsége.

Az övezetben keletkező szennyvizet zárt szennyvíztárolóban kell elhelyezni. Új épület építése esetén legkésőbb az épület építésével egy időben zárt tározót kell építeni. A zárt szennyvíztározó hiánya kizárja az épület használatba vételi engedélyezését.

Az övezetben létesülő intézményekhez, a telkeken belül az előírásokban meghatározott számú parkolót kell létesíteni. A legkisebb zöldfelületi hányad 60,0 %, a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,2.

**(a.a) A hétfélig házas üdülőterület övezeti jele (Üh-1).**

Az övezetbe már korábban beépült területek tartoznak. Az övezet, oldalhatáron álló módon elhelyezett, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület: „K” kialakult – az övezetben a telkek tovább nem oszthatók. A legnagyobb beépíthetőség 15 %. Az előkert mértékét a kialakult beépítés figyelembe vételével a szomszédos épületek utcafronti homlokzatának figyelembe vételével kell meghatározni. Az övezetbe tartozó telkek esetében csak az építési hely meghatározott. Az oldalkert minimális mértéke 3,0 m, de nem lehet kisebb az érvényes Országos Építési Szabályzatban meghatározott legkisebb távolságnál. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m, de nem lehet kisebb az építmény hátsókartre néző tényleges építménymagasságánál.

- A Gránás beépítésre szánt területe, kivéve az Üh-2 és Üh-3 jelű tömbök területét.



(a.b) A hétvégi házas üdülőterület övezeti jele (**Üh-2**).

Az övezet oldalhatáron, álló módon elhelyezett, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület 600 m<sup>2</sup>. A legnagyobb beépíthetőség 15 %. Az előkert mértéke minimum 5,0 m. Az övezetbe tartozó telkek esetében csak az építési hely meghatározott. Az oldalkert minimális mértéke 3,0 m, de nem lehet kisebb az Országos Építési Szabályzatban meghatározott legkisebb távolságnál. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m, de nem lehet kisebb az építmény hátsókertra néző tényleges építménymagasságánál.

- A Gránás hrsz.: 2005 út északi oldala és a hrsz.: 2007 út nyugati oldala és a területi egység északi határa közötti beépítésre szánt terület.

(a.c) A hétvégi házas üdülőterület övezeti jele (**Üh-3**).

Az övezet oldalhatáron, álló módon elhelyezett, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál. A kialakítható legkisebb telekterület 360 m<sup>2</sup>. A legnagyobb beépíthetőség 15 %. Az előkert mértéke minimum 5,0 m. Az övezetbe tartozó telkek esetében csak az építési hely meghatározott. Az oldalkert minimális mértéke 3,0 m, de nem lehet kisebb az Országos Építési Szabályzatban meghatározott legkisebb távolságnál. A hátsókert minimális mértéke 6,0 m, de nem lehet kisebb az építmény hátsókertra néző tényleges építménymagasságánál.

- A Gránás hrsz.: 2004 és 2003 utak találkozásánál lévő tömb, a hrsz.: 1414/1, 1529-1533, 1534/1, 1534/2, 1535 ingatlanok.

## 6. §

### Igazgatási terület beépítésre nem szánt területei

(1) Közlekedési és közműterület övezeti jele (**KÖ**)

A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek ne minősülő telteken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési építmények,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

A település úthálózatát a községen és a településrészekben átmenő közutak és a településrészek utcái alkotják.

A községi közlekedés hierarchiájában az utak 3 kategóriába soroltak:

- országos közúthálózat részét képező utcák
- gyűjtő utak
- lakó utak

**- országos közúthálózat részét képező utcák**

Központi belterület

8123 sz. út belterületi szakasza:

hrs.: 335 névtelen utca – hrsz.: 204 Petőfi Sándor utca

hrs.: 285/5 Béke tér – hrsz.: 165/7 Balás Jenő utca.

Bányatelep

8123 sz. út belterületi szakasza:

hrs.: 402 névtelen utca

**- helyi gyűjtő utak**

Központi belterület

Hrs.: 284 Kossuth Lajos utca

**Lakó utcák**

Vérteskozma

Hrsz.: 510- Fő utca

Kőhányás

Hrsz.: 096/8 névtelen utca

Központi belterület

Hrsz.: 313 névtelen utca

Hrsz.: 250/1 József Attila utca

Hrsz.: 57 Táncsics Mihály utca

A tervezett lakóterületi bővítést és a tömböket feltáró utcák

Gránás üdülő terület

Hrsz.: 1303 névtelen utca

Hrsz.: 2003névtelen utca

Hrsz.: 2004 névtelen utca

Hrsz.: 2005 névtelen utca

Hrsz.: 2006 névtelen utca

Hrsz.: 2007 névtelen utca

Hrsz.: 1528/2 névtelen utca

Hrsz.: 1615/3 névtelen utca

Hrsz.: 1617 névtelen utca

Hrsz.: 1628 névtelen utca

Hrsz.: 1812/3 névtelen utca,

valamint a tervezett tömbfeltárást átszelő új út.

Az övezethez tartozó földrészleteken csak a funkcióhoz feltétlenül szükséges építmények (építmények, műtárgyak) helyezhetők el. Az országos törzsút hálózathoz tartozó negyedrendű utak szabályozási szélessége a település belterületén 30 m. A belterületen kialakítandó gyűjtő utak szabályozási szélessége 22 m, a lakó utak szabályozási szélessége 12 m.

- (2) Közlekedés területek: A közigazgatási területen található országos és helyi utak, közterületi parkolók, gyalogos utak területei a térkép szerinti határvonalakkal.

(3) Mezőgazdasági terület: Korlátozott használatú kertterület (**Mkk**)

A területen kizárólag növénytermesztés folytatható. Az övezetbe tartozó ingatlanokon épületet építeni nem lehet. A területen vagyónvédelmi kerítés építhető, anyaga és szerkezete az utcáfronton meg kell egyezzen az utca szemközti oldalán épültekével, a hátsó és oldalhatárokon épülők készülhetnek drótfonat alkalmazásával, de csak faoszlopok között és lábazat nélkül.

- Vértesszomszaga belterületi beépítésre nem szánt területrésze hrsz.: 592-596; hrsz.: 598; hrsz.: 600-611 ingatlanok.

(4) Egyéb területek Vízgazdálkodással kapcsolatos területek (V). Az egyéb területekhez az ingatlan nyilvántartásban ekként szereplő, vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek tartoznak, a vízelvezetők menti sávokkal, a térkép szerinti határvonalakkal.

## 7. § Általános előírások

(1) A tervezési területen elvi telekalakítási engedélyt kell kérni:

- a) a terven szereplő javasolt telekalakítástól eltérő szándék esetén,
- b) beépítetlen területen az előírt minimális telekszélességnél kisebb szélességű telkek esetén telkek átosztására vonatkozóan.

(2) A kialakult telekstruktúrába illeszkedő telekalakítás esetén geometriai szükségességéből előírt minimális méretektől (telekterület, utcafront, mért telekszélesség) 5 % eltérés engedélyezhető.

(3) Építési szándék esetén elvi építési engedélyt kell kérni a törvényben előírt tartalommal

- a) vegyes területek,
- b) különleges területek,
- c) kialakult telekosztás esetén a szabályozási előírásoknál kedvezőtlenebb adottságú telkeknél a beépítési lehetőség.
- d) beépített telkek esetén az újabb főfunkciójú épület engedélyezési tervét megelőzően az elhelyezés vizsgálatára.

(4) Feltöltésre szánt területen és mellette pince csak a megfelelő műszaki megoldással építhető.

(5) A falusias besorolású lakóövezetben újonnan épülő épület utcai homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetése nem lehetséges.

(6) Épületet a telek azon oldalhatárára kell építeni, amely az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben az északi irányhoz közelebb eső oldalt kell építési vonalnak tekinteni. Amennyiben saroktelek esetén a beépítendő oldalhatár utcavonalra esik, ezt a homlokzatot is utcai homlokzatszerűen, a keresztutca előkert méretét (előírtat, vagy kialakult állapotot) figyelembe véve kell kialakítani. Oldalhatáron legfeljebb 1 m csurgótávolságot lehet biztosítani.

- (7) Oldalhatáron álló beépítés esetén második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő.
- (8) Saroktelek esetén a beépített 1,3-szeresére növelhető.
- (9) Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális és ipari épület esetén a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.
- (10) Csak magastetős épület létesíthető.
- (11) Új épület esetén csak épített kémény készíthető.
- (12) Az épületek homlokzatképzése – homlokzatonként – legalább 75 %-ban vakolt, vagy a településen alkalmazott kő legyen. Látszótéglá homlokzatfelület legfeljebb lábazaton, vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható. Fém és műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható.
- (13) Állattartó épület az építési vonaltól számított 15 m és a hátsókert között helyezhető el, magassága max. 4,5 m lehet.
- (14) Állandó épületek engedélyeztetésénél az állattartásról szóló önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.
- (15) Előkert mélysége a beépítetlen területeken min. 5 m, már beépített területen a kialakított utcaképhez illeszkedik, a szabályozási vonal figyelembe vételével.
- (16) Telekalakítás esetén a kialakítható minimális telekszélesség 16 m.
- (17) Lakóterületen abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni.

## **8. §**

### **Közterületek kialakítása, használata**

- (1) Közterületet rendeltetésének megfelelő célra bárki, az általános szabályoknak és a helyi előírásoknak megfelelő módon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzati hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl, az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni. Építmény elhelyezésének feltételeire a mindenkori Országos Építési Szabályzat szerinti vonatkoznak.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
  - b) mozgó árusítóhely létesítése,

- c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
- d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- e) szobor, díszkút elhelyezése,
- f) pihenőhely létesítése,
- g) távbeszélő fülke elhelyezése,
- h) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag tárolás.

- (5) A közterületen elhelyezhető építmények esetében az építmény kialakításához csak természetes építőanyag használható fel (terméskő, fa, stb.).

### **9. § Kerítések**

- (1) Külterületi beépítésre szánt területen legfeljebb 2,0 m magas kő, vagy fakerítés létesíthető.
- (2) Belterületen legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető, mely tömör kerítés esetén csak természetes anyagból készülhet (fa, kő). Oldalhatáron álló beépítés esetén azon a telekhatáron helyezhető el kerítés, amelyen az épület áll.

### **10. § Hirdetőtáblák**

- (1) Nem közterületen, csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb fél négyzetméter területű hirdetőtábla.
- (2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 1 m<sup>2</sup> felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető.
- (3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60 cm kiállású lehet a hirdetőtábla.
- (4) A hirdetőtábla anyaga, tartószerkezete fém, vagy fa lehet.
- (5) A környezetétől idegen, kirívó hirdetőtábla nem engedélyezhető.
- (6) Helyi értékvédelmi területen (művi, természeti) csak a (4) bekezdés szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak épületen, annak falával egy síkban. Ezen túlmenően útelágazásnál, útbaigazítás jellegű, legfeljebb negyed négyzetméter felületű tábla helyezhető el.

### **11. § Utak, közlekedés**

- (1) Az új utcák, utak szabályozási szélessége gyűjtő utak esetén 22,0 m, lakó utak esetén 12,0 m.
- (2) A meglévő utak szabályozási szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad.

- (3) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell kialakítani az Országos Építési Szabályzatban meghatározott mértékben és kerékpártároló helyet kell biztosítani.
- (4) Az OTÉK előírásait a gépkocsik számára és elhelyezésére vonatkozóan érvényesíteni kell, kivéve lakó- és üdülőházas területen, ahol funkcionális egységenként 2 gépkocsit kell elhelyezni a telken belül.
- (5) A nagy befogadóképességű parkolóknak 4 gépkocsinként nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.
- (6) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül biztosítani kell.

## **12. § Közművek**

- (1) Közműellátás és hírközlési hálózati elemeit és szabályozó létesítményeit közterületen kell elhelyezni.
- (2) Ivóvízbekötést épületbe csak a szennyvízelhelyezés létesítményeinek megvalósulása után szabad megvalósítani.
  - a) Ahol a szennyvízelvezető csatornahálózat biztosított, a szennyvizet telkenként, ellenőrizhetően a csatornahálózatba be kell kötni.
  - b.) A csatornahálózatba még be nem kötött fejlesztési területeken az építési engedélyek kiadásának feltétele az előközművesítés, illetve annak megkezdése.
  - c.) Azokon, a már korábban beépült beépítésre szánt területeken, ahol nem épült szennyvízelvezető közcsatorna, a hulladékgazdálkodásról szóló országos érvényű rendelet idevonatkozó alkalmazásával kell eljárni.
  - d.) A víz-, villany- és csatornahálózatok esetében az előközművesítés akkor minősíthető megkezdettnek, ha a beruházó személye tisztázott, az esetleg szükséges háttérkapacitás-bővítés megtörtént, a szükséges vízjogi és szakhatósági engedélyek teljes körűen rendelkezésre állnak és jogerősek és a kivitelezési munkálatok fizikailag is megkezdődtek.
- (3) A szennyvíz szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető.
- (4) Az ipari létesítmények technológiai szennyvizét előkezelés után szennyvízcsatornára kell kötni, közcsatornába engedett szennyvíz minősége feleljen meg az országos rendeletben foglalt mindenkor határértékeknek.
- (5) Élővízbe bocsátott szennyezőanyagra vonatkozóan a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól az Országos Környezetvédelmi Rendelet idevonatkozó előírásai az irányadók.
- (6) A felszíni vízelvezetési rendszert a tulajdonosnak bel- és külterületen egyaránt karbantartani, tisztítani kell.

- (7) A településkép szempontjából fontos területeken a villamosenergia-ellátást és közvilágítást földkábel alkalmazásával célszerű biztosítani.
- (8) Az energiaközművek, továbbá a hírközlés hálózati létesítményeinél a vonatkozó rendeletekben rögzített biztonsági övezetek létesítéséről gondoskodni kell. Az üzemvitel zavartalansága érdekében a biztonsági övezeten belül a rendeletekben rögzített tilalmak és korlátozások érvényesek.
- (9) A vonalas közműlétesítményeknél és berendezéseknél a hatályos jogszabályokban előírt védőtávolságokat be kell tartani. A vezetékes ivóvíz biztosítása érdekében nyomásfokozó rendszer kiépítése szükséges.

### **13. § Zöldterületek**

- (1) A zöldterületek részben önállóan, részben más terület felhasználási kategóriákon belül helyezkednek el.
- (2) A belterület közhasználatú, állandó növényzettel fedett részei a közparkok.
- (3) Zöldterületet más rendeltetésű terület-felhasználási egység területévé átminősíteni csak a Szerkezeti Terv módosításával lehet.
- (4) A közterület lekerítése, beépítése, vagy azon a közcélú használat bármely korlátozását eredményező munkálatok végzése tilos.
- (5) A tervezési területen, ahol azt a szabályozási szélesség és a közművek elhelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását, a közlekedésre igénybe nem vett közterületek fásítását. Különös figyelmet kell fordítani az újonnan beépített területek fásítására. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényel kell kialakítani.
- (6) Ajánlott nem csak egy fajból kialakítani a fasort, hanem több fajból. Fasornak ajánlott fák:
  - a) Gyümölcsfák. Például: dió, szilva, eperfa, cseresznye, meggy, mandula.
  - b) Honos fajok. Például: fűz, nyár, éger, kőris, szil, hárs.
- (7) Közterületen a fák kivágása és csonkolása csak engedéllyel történhet. A kivágott fák pótlásáról egy éven belül kell gondoskodni, legalább az 1 m magasan mért törzsátmérőnek megfelelő méretű, minimum kétszer iskolázott fával.
- (8) A meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell, illetve a kevés közcélú zöldfelülettel rendelkező tömbökben pótolni kell a hiányokat, növelni a zöldfelületet.
- (9) Lakóterületen új épület építése, meglévő épület bővítése, átalakítása, felújítása során az előírt zöldfelület minden 300 m<sup>2</sup>-e után 1 db honos, nagy lombot növelő fa ültetendő.

- (10) Gazdasági rendeltetésű épületek telkeinek határán legkésőbb az építéssel egyidejűleg védőnövényzetet kell telepíteni.
- (11) Erdőnek nem minősíthető honos fajokból álló facsoportok, meglévő fák, fasorok megtartásáról gondoskodni kell.
- (12) Minden erdőt, fasort, facsoportot, egyes fát érintő esetben az erdőről és az erdő védelméről szóló mindenkori törvény és rendelet kötelezően betartandó.

#### **14. § Egyéb területek**

- (1) A közigazgatási határon belül található egyéb területek:
  - a) patakok medre, partja,
  - b) közcélú nyílt csatornák, árkok medre, partja,
  - c) vízbeszerzési területek.
- (2) A területen elhelyezhető létesítmények: vízkár elhárítási létesítmények.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

#### **15. § Védőterületek**

- (1) Beépítésre nem szánt területeken az országos közutak védősávja 50-50 méter, építés esetén a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (2) A vízfolyások partjától számított 6-6 méteres sáv vízügyi védőterületként meghagyandó, vagy zöldfelületként kialakítandó, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.
- (3) Állattartó épületek esetén a következő védőtávolságokat kell figyelembe venni:
  - a) kis haszonállat ólja és ketrece lakó- és középülettől legalább 6 méterre,
  - b) haszonállat ólja lakó- és középülettől legalább 10 méterre, kifutója legalább 12 méterre,
  - c) trágya és trágyatároló lakó- és középülettől legalább 12 méterre legyen.
- (4) A temető lakó- és üdülőtelektől mért 50 méteres sávján belül temetési tilalom rendelő el.

### **III. FEJEZET Környezet- és természetvédelmi szabályok**

#### **16. § Helyi értékvédelem**

- (1) Művi értékvédelem
  - (a) Országos védelem alatt álló



- M III 10390 Gánt, Vérteskozma, Fő utca 34. lakóház, népi  
Helyrajzi szám: 548  
lakóépület

- M III 10328 Gánt, Vérteskozma, Fő utca 39. lakóház, népi  
Helyrajzi szám: 553  
lakóépület, 1843. vakolatarchitektúrás utcai homlokzat.

- M III 10329 Gánt, Vérteskozma, Fő utca. Római katolikus templom  
Helyrajzi szám: 588

1778-79-ben valószínűleg Fellner Jakab tervei alapján, átépítve 1868-ban

- M III 10321 Gánt, Kőhányás, Római katolikus kápolna (Esterházy-kápolna),  
romantikus, 19. sz.

Helyrajzi szám: 096/1  
kápolna és fa harangláb.

(b) Jelen rendelettel egyidejűleg az „M III 10329 számú műemlék ingatlan”  
minősítés kiterjesztésre kerül a hrsz.: 584-591 ingatlanokra.

(c) Az (a) és (b) bekezdésekben említett, egyedileg védett műemlékeket érintő  
bármilyen építési munkák tekintetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi  
LXIV. törvény 63. §(1) bekezdése értelmében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal I.  
fokú építésügyi hatóságként jár el.

(d) Jelen rendelettel egyidejűleg a következő helyrajzi számú ingatlanok minősülnek  
műemléki környezetnek, az egyedi műemléki védelem alatt álló ingatlanokkal  
közvetlenül szomszédos ingatlanokon kívül:

Vérteskozma belterület, hrsz.: 501; 503-546; 550-551; 555-557; 561/1; 562-564;  
565/2; 566-569; 570/2; 571-581; 582/1; 2582/4.

Kőhányáspusztá, hrsz.: 079-095; 096/7; 096/6.

(e) A 2001. évi LXIV. törvény 40. §-a értelmében területi védelem alatt álló  
ingatlanok, valamint a (d) bekezdésben felsorolt ingatlanok (műemléki környezet)  
esetében a 63. § (4) bekezdése értelmében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal  
szakhatóságként jár el.

(f) A műemlékvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait be kell tartani.

(g) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben  
bolygató munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes engedélye  
szükséges.

(h) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális  
Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként be kell vonni még a tervezés  
fázisában.

(i) Jelen rendelettel egyidejűleg a következő helyrajzi számú ingatlanok minősülnek  
régészeti érdekű területnek:

Kápolna-pusztá hrsz.: 067; 068; 069.

Központi belterület

A temető fejlesztési területe és környezete, hrsz.: 036/1 b terület déli része,  
hrsz.: 301; 301/1; 301/2; 305-329; 321-334; 205; 206; 250/1; 207-215; 216/2.

A településrész északi oldalán a belterületi határral (190 m szélességben) párhuzamos sávban, északi irányban a záportározóig.

Az érintett ingatlanok: hrsz.: 88; 89; 90/3; 92; 93; 100-103; 110-112; 116-118; 122-125; 129; 130/2; 130/3; 131-133, valamint a 03/21 c és 03/21f földrészletek.

(j) Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet, vagy jelenség kerül elő, a tevékenységet azonnal abba kell hagyni és a helyszín, vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, vagy az illetékes régészeti szervet (Fejér Megyei Múzeumok Igazgatósága, KÖH). A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

(k) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

(2) Természeti értékvédelem

(a) Országos védelem alatt álló

- A település közigazgatási területének 70 %-a a Vértes Tájvédelmi Körzet része. Alapítva: 19/1976 OTvH. Határozattal bővítve: 6/1990. (VI. 18.) KöM rendelettel.

(b) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

- A Vérteskozmai helyi védelem alatt álló természetvédelmi terület. Alapítva: 10/1994. (VII.1.) számú önkormányzati rendelettel, módosítva a 9/1996. (VI.3.) számú önkormányzati rendelettel. Teljes területe 1058, 6443 ha.

## 17. §

### Általános előírások

- (1) A 20/2001. (II.14.) kormányrendelet által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek a település belterületén nem létesíthetők.
- (2) A település területén zavaró hatású ipari létesítmény nem létesíthető.
- (3) Mélyen fekvő területeken építmény nem helyezhető el.
- (4) Patakok, vízfolyások vizes élőhelyeit, mint a biotop hálózat fontos elemeit fokozottan védeni kell.

## 18. §

### A föld és a talaj védelme

- (1) Építési területek, parkok, útalapok feltöltésére szolgáló anyagnyerő helyek kialakításához a talaj minőségében jelentős változást okozó termőföld eltávolításához minden esetben a talajvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.
- (2) A föld ásványi anyagként való kitermelése az illetékes bányakapitányság engedélyének beszerzésével lehetséges.

- (3) Építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó nyersanyag használható fel.
- (4) Tereprendezési munkák, amennyiben az eredeti terepszint 0,5 m-nél nagyobb mértékben átrendezésre kerül – a talajerózió elkerülése érdekében – csak hatósági engedély alapján végezhetők.
- (5) A községben terület feltöltésére csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.
- (6) Föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők a község teljes közigazgatási területén.
- (7) Szennyvízcsatornába és zárt szennyvíztisztítóba csak az országos rendeletek előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők be.
- (8) A szennyvízbírság előírásainál az országos rendeletek idevonatkozó szabályait kell alkalmazni.
- (9) A csapadékvíz elvezetését nyílt, szükség esetén burkolat árokkal kell megoldani a medererózió elleni biztosítás mellett.
- (10) A területen vagy olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek a talajt nem szennyezik, vagy a talajszennyezést biztonságos módon meg kell akadályozni.
- (11) Növényvédőszer, műtrágya, útsózási anyag csak fedett térbe, talajtól elszigetelten tárolható.

### **19. § Vízvédelem**

- (1) A felszíni vizek védelmére a 220/2004. (VII.21.) kormányrendelettel módosított 203/2001. (X.16.) kormányrendelet előírásai az irányadók.
- (2) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendeletben foglaltakat figyelembe kell venni. A 219/2004. (VII.21.) kormányrendelet, valamint a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint a község, a felszín alatti víz szempontjából a fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület minősítési kategóriába tartozik. Ezen rendelet hatálya alá tartozó tervezett tevékenységek engedélyezési dokumentációjának készítésénél a 123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet melléklete szerinti dokumentáció csatolása is szükséges. Erre vonatkozóan a mindenkor érvényes országos rendeletek és módosításaik változtatás nélkül érvényesek.
- (3) A belterületen a talajvíz és élővizek védelmének kiemelt jelentőséget kell biztosítani.
- (4) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízlétesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

- (5) A patakok, vízfolyások és öntözőcsatornák parti sávját úgy kell használni, hogy azt a meder tulajdonosa (használója) a meder karbantartási munkák, mérések esetenkénti ellátása céljából a feladataihoz szükséges mértékben igénybe vehesse. E célból a vízparttól számított 25-25 méter vízügyi védőterületként meghagyandó, melyet zöldterületként kell kialakítani, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.
- (6) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (7) A vízfolyások medrét burkolni, vonalát kiegyenesíteni tilos.
- (8) Élővízbe bocsátott szennyező anyag tartalomra vonatkozó határértékek meghatározásánál be kell tartani a 220/2004. (VII. 21.) kormányrendelettel módosított, szennyvízbírságról szóló 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés, a 274/2002. (XII.21.) kormányrendelettel módosított, a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) kormányrendelet és az ezekhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásait. Erre vonatkozóan a mindenkor érvényes országos rendeletek és módosításaik változtatás nélkül érvényesek.
- (9) A vízminőség védelme érdekében el kell érni, hogy a vízfolyások és víznyerő helyek körzetében lévő ingatlanokon talajerő-javításra csak érett komposztot, vagy tőzegterméket használjanak.
- (10) Állattartó telepek és állattartó épületek építési engedélyezése és a tartástechnológia meghatározása során az országos rendeletek idevonatkozó előírásait be kell tartani.
- (11) A mezőgazdasági eredetű szennyezések csökkentése érdekében a meliorációs tervekben szereplő külterületi vízrendezést össze kell hangolni a belterületek vízrendezésével.

## **20. §**

### **Levegőtisztaság védelem**

- (1) A település közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelten védendő. A 21/2001. (II.14.) kormányrendelet, valamint az 1/2005. (I.13.) KvVm rendelettel módosított 14/2001. (V.9.) KOM-EÜM-FVM rendelet szerint Gánt a 10. légszennyezettségi zónába tartozik. Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése. Erre vonatkozóan a mindenkor érvényes országos rendeletek és módosításaik változtatás nélkül érvényesek.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat. A légszennyező források üzemeltetését az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.

- (3) Új létesítmények elhelyezése esetén érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).
- (4) Tekintettel a gazdasági- és a lakóterületek közelségére, zaj- és légszennyező, bűzzel járó tevékenység nem folytatható.
- (5) A közigazgatási területen környezeti hatásvizsgálatot igénylő tevékenység csak a kiadott környezetvédelmi engedélyben rögzítetteknek megfelelően végezhető.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató, ipari terület létesítményei körül védőfasor, szükség esetén összefüggő védőfásítás telepítendő.
- (7) A meglévő fák, védőfasorok megtartásáról, kiegészítéséről gondoskodni kell.

## **21. § Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

- (1) A hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás rendjét a hulladékgazdálkodásról szóló törvény és rendeletei alkalmazásával kell meghatározni.
- (2) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. Az elszállítás szolgáltatásáról az önkormányzat gondoskodik. A folyékony kommunális hulladék elszállításáról előállítója gondoskodik.
- (3) A veszélyes hulladékot a törvényben és az országos rendeletben meghatározottaknak megfelelően kell ártalmatlanítani.
- (4) A szerves hulladék komposztolására és a talajok termőképességének megőrzése céljából történő felhasználására törekedni kell.
- (5) A területen az illegális szemétlakókat meg kell szüntetni. Amennyiben ezek veszélyes hulladékot tartalmaznak, úgy a törvényben meghatározottak szerint kell eljárni.
- (6) Veszélyes és kommunális hulladékok nyílt téri égetéssel történő megsemmisítése tilos.

## **22. § Zaj és rezgés elleni védelem**

- (1) A terület felhasználása során a zaj- és rezgésvédelemről szóló országos rendeletben és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni. Terület-felhasználási egységenként a megengedett legnagyobb zajterhelési határértékek az alábbiak:

**Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei  
zajtól védendő területeken**

Sorszám	Zajtól védendő terület	Határértékek: $L_{TH}$ az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	
1.	Lakóterületek (kertvárosias, falusias)	50	40
2.	Gazdasági terület és különleges terület	60	50

**Építőipari tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei  
zajtól védendő területeken**

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határértékek: $L_{TH}$ az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)					
		ha az építési munkák időtartama					
		1 hónap, vagy kevesebb		1 hónaptól 1 évig		1 évnél több	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Lakóterületek (kertvárosias, falusias)	65	50	60	45	55	40
2.	Gazdasági terület és különleges terület	70	55	65	50	60	45

**A zaj és rezgés terhelések határértékei  
zajtól védendő területen**

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határértékek: $L_{TH}$ az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)							
		Üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területen: pihenésre kijelölt területen		Kiszolgáló út: átmenő forgalom nélküli út mentén		Gyűjtő út, összekötő út, bekötőút, egyéb közút, vasúti mellékvonal és pályaudvar, repülőtér, helikopter leszállóhely mentén		Autópálya, autótűt, I. és II. rendű főutak, autóbussz-pályaudvar, vasúti fővonal és pályaudvarok, repülőtér és helikopter reptér	
		Nappal 6-22 óra	Éjjel 22-6 óra	Nappal 6-22 óra	Éjjel 22-6 óra	Nappal 6-22 óra	Éjjel 22-6 óra	Nappal 6-22 óra	Éjjel 22-6 óra
1.	Lakóterületek (kertvárosias, falusias)	50	40	55	45	60	50	65	55
2.	Gazdasági terület és különleges terület	60	50	65	55	65	55	65	55

### A zaj terhelési határértékei épületek zajtól védendő helyiségeiben

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határértékek: $L_{TH}$ az $L_{AM}$ megítélési szintre (dB)	
		Nappal 6- 22 óra	Éjjel 22-6 óra
1.	Egyéb orvosi rendelő és kezelőhelyiség	40	
2.	Tantermek, előadó és foglalkoztató termek bölcsődében, óvodában és oktatási intézményekben, ülés- és tárgyalótermek, könyvtári olvasótermek, tanári szobák, intézmények akusztikai szempontból igényes irodahelyiségei	40	
3.	Lakószobák lakásokban, szociális otthonokban, üdülőkhöz	40	30
4.	Lakószobák szállodában, panzióban, munkásszállón, diákotthonban, üdülőházakban	45	35
5.	Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakásokban	45	
6.	Szállodák, panziók, üdülők, szociális-, diák- és munkásotthonok közös helyiségei	50	
7.	Éttermek, eszpresszók	55	
8.	Vendéglátó helyiségek, eladóterek, várótermek és intézmények akusztikai szempontból igénytelen helyiségei	60	

A gazdasági területek lakóterülettel, zöldterülettel határos vonalán a lakóterületekre érvényes határértékeket kell biztosítani. Amennyiben a már meglévő létesítmények a fenti értékeket túllépnék, a védelemről az érvényes, idevonatkozó országos rendelet alapján gondoskodni kell. A kötelezettség elmulasztása esetén a létesítmény üzemeltetése korlátozható, vagy működési engedélye visszavonható.

- (2) Zajt, illetve rezgést elősegítő új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, meglévő, helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre vonatkozó terhelési, illetve létesítményre megállapított kibocsátási határértéket ne haladja meg.

#### IV. FEJEZET

#### Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

#### 23.§

- (1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében - megvalósításuk esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen HÉSZ és szabályozási terv keretén belül.

**24.§  
A telekalakítás szabályai**

- (1) A telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- (2) Épülettel azonos méretű telek nem alakítható ki.
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem indokolt és ezért nem engedélyezhető.

**25. §  
Útépítési és közműépítési hozzájárulás**

- (1) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít. Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

**26. §  
Kártalanítás**

- (1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét az Építési Törvény határozza meg.

**27. §  
Költségtérítés**

- (1) A fenntartás és az állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét és/vagy a rendeltetésszerű használathoz szükséges költségeket meghaladó kiadások megtérítését a védett építmény tulajdonosa kérheti az önkormányzattól.

**28. §  
A településrendezés jogintézményei**

- (1) Az önkormányzat által elhatározott, a településfejlesztés célját szolgáló közösségi érdekek megvalósítása érdekében az önkormányzat élhet a kisajátítás törvényben szabályozott eszközeivel.
- (2) A településfejlesztés célját szolgáló közösségi érdekek megvalósítása érdekében a szabályozási tervben meghatározott közösségi területek megszerzésére az önkormányzat gyakorolhatja elővásárlási jogát (az egész község, de elsődlegesen a tervezett településközpont tervezett területén).
- (3) Jelen rendelettel hatályba lépő HÉSZ és szabályozási terv építési tilalmat állapít meg a Vérteskozma belterületén fekvő, korlátozott funkciójú mezőgazdasági területekre. A korlátozott használat mibenléte az építési tilalom, melynek célja a településrész történetileg kialakult beépítésének védelme.



a) Építési tilalom kerül elrendelésre a következő helyrajzi számú ingatlanokra:  
Vérteskozma, 592-596; 598-611.

- (4) Az önkormányzat az általa kialakított lakótelkek értékesítése esetén legfeljebb 5 éves időtartamra beépítési kötelezettséget írhat elő. A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az önkormányzatot megilleti a visszavásárlás joga az eredeti vételáron, mely megnövelendő a beinvestált értékkel, illetve az évenkénti kamatnövekménnyel.
- (5) Helyi közút létesítése, illetve meglévő közút szélesítése érdekében az önkormányzat a szabályozási tervnek megfelelően – az ÉTV előírásainak figyelembe vétele mellett – területet vehet igénybe megfelelő mértékű kártérítés megfizetésével.

### **30. §**

#### **Településrendezési eszközök használata**

- (1) A településrendezési eszközöket (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) a törvény által megszabott időközökben felül kell vizsgálni.
- (2) A Településszerkezeti Tervtől eltérő terület felhasználás esetén azt módosítani kell.

### **31. §**

#### **Záró rendelkezések**

- (1) Ez a rendelet 2005. július 15-én lép hatályba. Ezzel egyidejűleg az önkormányzat 1/1990. (III. 14.) számú rendelete Gánt Község Összevont Rendezési Terve hatályát veszti.

Kovács László  
polgármester

Dr. Zakár Andrásné  
jegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Gánt, 2005. július 15-én

Dr. Zakár Andrásné  
jegyző

