

TORDAS

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök felülvizsgálata

Településszerkezeti terv elfogadva a 123/2018. (XI.12) számú határozattal

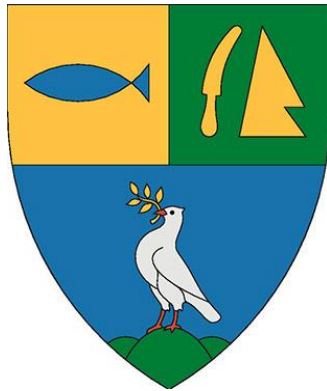
Helyi Építési Szabályzat jóváhagyva a 19/2018. (XI.12) önkormányzati rendelettel

TORDAS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

Tordas község Önkormányzat Képviselő-testületének 123/2018.
(XI.12.) határozata a településszerkezeti tervről

Tordas község Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018.
(XI.12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról



Megbízó

Tordas Község Önkormányzata
Juhász Csaba, polgármester
2463 Tordas, Szabadság út 87.
Tel.: 22/467-502




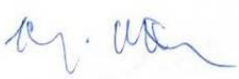





Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tel/Fax: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2018. november
VZM1325/M/17
Tordas_szab_181112



Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Végh Anna okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	Ronyecz Zsófia - okl. tájépítésmérnök	
Közlekedés	Tóth Attila okl. építőmérnök, településmérnök közlekedéstervező K1d-1 01-10559 (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Közművek	Bíró Attila , okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	 
	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Régészet	Belényesy Károly régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)	

TARTALOM

HATÁROZAT TERVEZET	7
123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	8
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	9
2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS	10
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	11
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK.....	11
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	12
3.2.1. Lakóterület.....	12
3.2.2. Vegyes terület.....	12
3.2.3. Gazdasági terület.....	12
3.2.4. Különleges területek.....	13
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	13
3.3.1. Közlekedési és közműterület.....	13
3.3.2. Zöldterület - közkert.....	13
3.3.3. Erdőterületek.....	14
3.3.4. Mezőgazdasági területek.....	14
3.3.5. Vízgazdálkodási terület.....	14
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület.....	15
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	16
5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	16
5.1. TÁJRENDEZÉS.....	16
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.....	17
5.2.1. Országos jelentőségű táji és természeti értékek.....	17
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	18
6.1. ORSZÁGOS MŰEMLEKVÉDELEM.....	18
6.2. HELYI VÉDELEM.....	18
6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK.....	19
7. KÖZLEKEDÉS	20
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT.....	20
7.1.1. Térségi kapcsolatok.....	20
7.1.2. Települési gyűjtőutak.....	20
7.2. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK.....	20
7.3. VASÚTI KÖZLEKEDÉS.....	20
7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS.....	20
7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS.....	21
7.6. PARKOLÁS.....	21
8. KÖZMŰELLÁTÁS	22
8.1. VÍZELLÁTÁS.....	22
8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS.....	22
8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS.....	23
8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS.....	23
8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS.....	24
8.6. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	24
8.7. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	24
9. KÖRNYEZETVÉDELEM	25
9.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM.....	25
9.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME.....	25
9.3. HULLADÉKKEZELÉS.....	25
9.4. ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM.....	25
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK	27

10.1.	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE -----	27
10.2.	KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA -----	27
10.3.	EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK -----	27
123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)		
-----		28
123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG -----		33
123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG		
IGAZOLÁSA -----		34
1.	TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	34
2.	TÉRSÉGI ÖVEZETEK -----	34
2.1.	ORSZÁGOS ÖVEZETEK -----	34
2.2.	MEGYEI ÖVEZETEK -----	35
123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS		
EREDMÉNYE -----		37
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -----		38
ELSŐ RÉSZ -----		40
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----		40
I. FEJEZET -----		40
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----		40
1.	A SZABÁLYZAT HATÁLYA -----	40
2.	ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK-----	40
3.	A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA -----	41
4.	BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	41
II. FEJEZET -----		41
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----		41
5.	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM-----	41
III. FEJEZET -----		42
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK -----		42
6.	KÖRNYEZETVÉDELEM-----	42
IV. FEJEZET -----		42
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----		42
7.	VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK -----	42
V. FEJEZET -----		42
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK		42
8.	TELEKALKITÁS -----	42
VI. FEJEZET -----		43
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS -----		43
9.	ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	43
10.	KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA -----	43
11.	VÍZELLÁTÁS -----	43
12.	SZENNYVÍZELVEZETÉS -----	43
13.	FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS -----	44
14.	VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS -----	44
15.	MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁS -----	44
16.	FÖLDGÁZELLÁTÁS-----	44
17.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	44
VII. FEJEZET -----		44

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	44
18. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	44
19. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS	45
20. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY	45
21. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	46
MÁSODIK RÉSZ	47
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	47
VIII. FEJEZET	47
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	47
22. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	47
23. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	47
24. FALUSIAS LAKÓTERÜLET	47
25. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	48
26. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	48
27. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET	49
28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - KERTÉSZET	49
29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET	49
30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET	49
IX. FEJEZET	50
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	50
31. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	50
32. ZÖLDTERÜLET	50
33. VÉDELMI ERDŐTERÜLET	50
34. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET	51
35. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	51
36. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	51
37. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	52
38. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SZENNYVÍZÁTEMELŐ ÉS SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP	52
39. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET	52
40. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET	53
41. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ	53
42. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	53
HARMADIK RÉSZ	54
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	54
1. MELLÉKLET A 19/2018.(XI.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	56
2. MELLÉKLET A 19/2018.(XI.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	56
FÜGGELÉKEK	58
1. FÜGGELÉK	58
2. FÜGGELÉK	59

HATÁROZAT TERVEZET

Tordas község Önkormányzata Képviselő-testületének
123/2018. (XI.12) számú határozata
Tordas község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Tordas község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Tordas község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a Településszerkezeti Terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Tordas Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2009-ben módosított 39/2003.02.(I.21.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Juhász Csaba polgármester

Tordas, 2018.....

.....

polgármester

123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatosága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a **beépítésre szánt, nem beépített területek**. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket jelenti.
2. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a **változással érintett területek**. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.
3. A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem biztosít, e területek beépítése a fejlesztési elképzelések tisztázását követően, s egyéb - az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése esetén indulhat csak meg.

Tordas község településszerkezeti tervének alapját a 39/2003.02.(I.21) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Tordas szerkezetét a Mezőföld északnyugati részén való elhelyezkedése és a Szent László-patak jelentős mértékben befolyásolta. A település közigazgatási területét a 81108. sz. országos mellékút és a Szent László-patak osztja két részre. A községen áthaladó M7-es autópálya csupán kis szakaszon érinti Tordas külterületét, így szerkezeti jelentőséggel nem bír.

A település központi magja a Szabadság út és a Köztársaság út mentén több alközpontot alkotva jött létre. A település belterülete homogén képet mutat, a lakóterületek és a településközponti intézmények között nincs éles határ. A község fő tengelyének a Szabadság út és a Köztársaság út tekinthető, melyekből a lakóterületeket feltáró utak indulnak.

Bár a település belterületén belül nincsenek markánsan eltérő településrészek, szerkezetileg elkülöníthető, különálló egységet alkot az északi és nyugati településhatár mentén kialakult lakóparkok területe, valamint a külterületen elhelyezkedő Öreghegy. Az Öreghegy területe már az 1858-as katonai felmérésen is felismerhető és napjainkban is különálló szerkezeti egységet alkot. A település gazdasági területei közül több a belterületen belül található, a patak két oldalára is gazdasági területek ékelődtek be (To-Ró 2000 Zrt., Növényfajtakísérleti állomás). Mindez az 1930-as évek végén épült Hangya szövetkezet épületeinek elhelyezkedése miatt alakult így.

Tordason a kialakult tájhasználatot a domborzati és a vízrajzi adottságok befolyásolták: a sík, jó minőségű termőföldeken a szántó az uralkodó területhasználat, a külterületen elszórt foltokban erdőterületek fekszenek, amelyek jellemzően védelmi rendeltetésűek. A magasabb térszínen fekvő Öreghegyen a szőlő- és gyümölcsstermelés a jellemző területhasználat.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- M7 autópálya;
- 81108. j. Gyúró bekötőút;
- Szent László-patak;
- a Martonvásár irányába vezető Gesztenyés út kétoldali gesztenye fasora.
- 132 kV-os villamosenergia átviteli és szolgáltatói hálózat
- 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- 400 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- Kápolnásnyék-Martonvásár-Gyúró Ná 90-es KPE nagy-középnymású vezeték;

Tervezett vonalas szerkezeti elemek:

- Országos Területrendezési Terven jelölt főút építése Ercsi térségétől (M6) Zsámbékon és Keszthelyig.
- Fejér megye Területrendezési Tervén jelölt összekötő utak (Kajászó-Pázmánd-Sukoró mellékút, 81108 j. úttól északkeleti irányban Pest és Fejér megye határa felé tervezett mellékút)

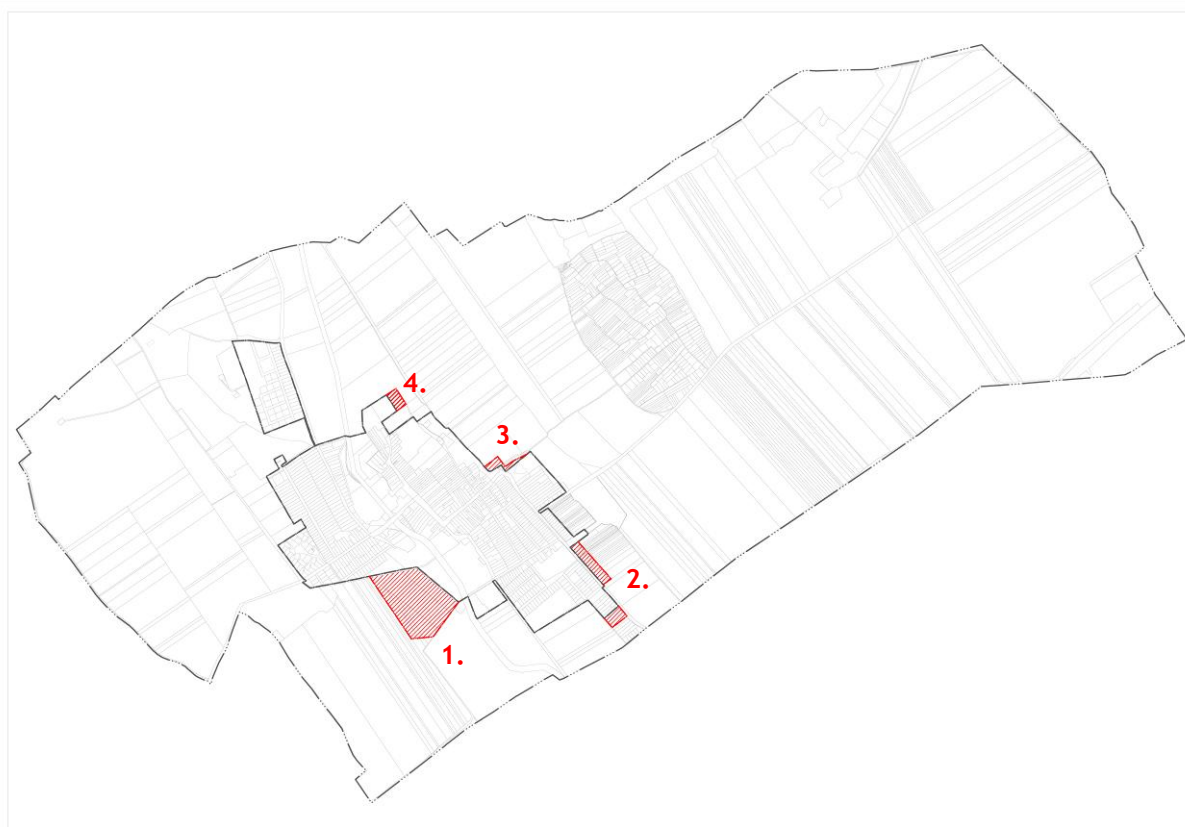
Szerkezeti jelentőségű funkcionális és területhasználati egységek:

- belterületi településrészek lakóterületi túlsúlya;
- Csillagfürt lakópark a Köztársaság utca nyugati végén és a Gyúrói út mentén kialakult lakópark
- a településmagban koncentrálódó intézmények (általános iskola, egészségház, művelődési ház) és a Gesztenyés út és Hangyasor kereszteződésénél lévő pszichiátriai betegek intézete.
- a temetőtől délre elhelyezkedő nagy kiterjedésű kertészeti területe;
- gazdasági területek a Szent László-patak két oldalán (a településközpontban) és a Szabadság út mentén;
- a szántóterületek túlsúlya a külterületen;
- elszórt erdőfoltok a kül- és belterületen egyaránt;
- jellemzően kiskertes művelésű és szőlővel betelepített Öreghegy;
- kertgazdasági területek a Szabadság út mentén;
- mezőgazdasági majorok és gyümölcsösök az Erdőmajor területén.

2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. A Szent László-patak nyugati oldalán a Kölcsey utcától délre eső területen,
2. A belterület délkeleti határában, a Szabadság út bevezető szakaszának két oldalán,
3. A Szabadság úti kanyartól északra eső lakótelek területe,
4. A temetőtől keletre fekvő területen.



3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
Lakóterület			
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,5	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,9	részleges
Különleges terület			
K-Sp	Sportterület	0,2	részleges
K-Kert	Kertészet	0,9	részleges
K-Lsp	Lovassport terület	0,6	részleges
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	0,4	részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési és közműterület	
KÖu	Közúti közlekedési terület
Zöldterület	
Zkk	Közkert
Erdőterület	
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
Mezőgazdasági terület	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Vízgazdálkodási terület	
V	Vízgazdálkodási terület
Különleges beépítésre nem szánt terület	
Kb-Sz	Szennyvízáttemelő és szennyvíztisztító telep
Kb-Lsp	Lovassport terület
Kb-Tur	Turisztikai terület
Kb-T	Temető

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kizárólag a Csillagfürt lakópark tartozik a Köztársaság út nyugati végén.

3.2.1.2. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik Tordas lakóterületeinek döntő többsége.

Beépítésre szánt, nem beépített falusias lakóterület:

- A Szent László-patak nyugati oldalán a Kölcsey utcától délre eső lakóterület.
- A Gárdonyi Géza utca - Jókai Mór utca - Gesztenyés út által határolt területen
- A Gyúrói úti lakópark területének túlnyomó része
- A belterület délkeleti határában, a Szabadság út bevezető szakaszának keleti oldalán
- A Dózsa György utca északi végén lévő terület

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület területfelhasználási egységbe tartozik a település kettős központjában koncentrálódó intézmények környezete:

- a Köztársaság és a Szabadság utca kereszteződésében található általános iskola és az óvoda területe a Szent László-patakig, a könyvtár, az evangélikus templom, az orvosi rendelő és a sportpályával szemben lévő üzemanyagtöltő állomás
- a HANGYA Művelődési Ház a Szabadság utca mentén, s tőle délre a Sport utca mentén a katolikus templom, a Sajnovics-Batthány-Dreher-kastély és a Pszichiátriai betegek otthona.

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Tordas belterületén kereskedelmi, szolgáltató terület, a kastélytól északra a Szent László-patak két oldalán található mezőgazdasági központ és a lakóterületek közé beékelődött növényfajtakísérleti állomás területe, a Szabadság úttól keletre. További gazdasági terület a Szabadság úti kanyartól északkeletre elhelyezkedő fuvarozó vállalat telephelye.

Beépítésre szánt, nem beépített kereskedelmi, szolgáltató terület:

- Martonvásár határában, a Szabadság út keleti oldalán kijelölt gazdasági terület
- A település déli határában, a Gesztenyés út és a Gárdonyi Géza utca között kijelölt terület

3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.2.4.1. Különleges terület - Sportterület (K-Sp)

A terület elsősorban a sportolás, rekreáció céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges sportolási célú terület Tordas központjában a Petőfi út utca és a Szent László-patak között elhelyezkedő sportpálya, valamint a belterület északi határán, a kertészetek mellett fekvő lőtér.

3.2.4.2. Különleges terület - Kertészet (K-kert)

A terület elsősorban a kertészeti árutermelés, zöldség-, gyümölcs-, és disznóvénytermesztéshez szükséges épületek, s az azokat kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges kertészet terület a település belterületének északi határában, a temető mellett elhelyezkedő nagy kiterjedésű kertészet területe.

Beépítésre szánt, nem beépített különleges terület - Kertészet:

- A Szabadság út végében, a temető mögött kijelölt terület.

3.2.4.3. Különleges terület - Lovassport terület (K-Lsp)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport- és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató-, és egyéb turisztikai célú épületek, továbbá állattartó épület (istálló) elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - lovassport terület a Gárdonyi Géza utca déli végén található lovarda területe.

3.2.4.4. Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

A terület elsősorban mezőgazdasági növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás, szolgáló épületek és ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület a közigazgatási terület északkeleti részén található Erdőmajor területe.

Beépítésre szánt, nem beépített különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület:

- A település déli határában, a Gárdonyi Géza utca és a Szabadság út között kijelölt terület

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek részletes ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Tordas területén közúti közlekedési terület:

- M7 autópálya,
- 81108 j. Gyúró bekötőút (Szabadság út, Köztársaság út, Petőfi út)
- a Hangyásor,
- a Köztársaság utcának a Csillagfürt lakópark és a 81108 j. út közötti szakasza.

3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, testedzést szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító,

településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgálnak.

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Tordas közigazgatási területén zöldterület - közkert:

- a Sajnovics tér,
- az Arany János utcában fekvő zöldterület,
- a Jókai Mór utcában fekvő játszótér.
- a Szent László-patak keleti és nyugati oldalán elhelyezkedő közkert

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Tordas területén védelmi erdőterület:

- a külterületen elszórtan fekvő erdőfoltok,
- a Kölcsey Ferenc utca déli oldalán fekvő erdő,
- a belterület északkeleti oldala mentén húzódó erdősáv.

3.3.3.2. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

Közjóléti rendeltetésű erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

- Tordas területén közjóléti rendeltetésű erdőterület a Sajnovics-kastélypark nyugati része, valamint ehhez kapcsolódóan a Szent László-patak túloldalán fekvő erdő.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

A kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű szőlő- és bortermelés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.

Tordas területén kertes mezőgazdasági területek:

- az Öreghegy területe,
- a belterület délkeleti határában elhelyezkedő egykori zártkerti területek.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Az általános mezőgazdasági terület elsősorban a növénytermesztés, a gyepgazdálkodás és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

Tordas területén általános mezőgazdasági területek a belterületet körülvevő, és a külterület nagy részét uraló mezőgazdasági művelés alatt álló területek.

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek és a vízkivételi helyek területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Tordas területén vízgazdálkodási terület:

- a Szent László-patak,
- a gyúrói lakópark nyugati oldalán kialakított mesterséges tó,
- a közigazgatási terület nyugati részén fekvő vízmű területek.

3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvízátemelő és szennyvíztisztító telep (Kb-Sz)

A terület kizárólag a szennyvízátemelés és a szennyvíztisztító telep technológiai és kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre nem szánt szennyvízátemelő és szennyvíztisztító telep található Hangyásor déli végén, a Pszichiátriai betegek intézete mögött, a Szent László-patak nyugati oldalán.

3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület (Kb-Lsp)

A terület elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.

Tordas területén különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület:

- a Szent László-patak és a Szabadság utca északi vége között fekvő Bosnyák lovarda területe.

3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület (Kb-Tur)

A terület főként a turisztikai és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények, továbbá szállás jellegű épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe tartozik:

- a belterületől keletre, a tordasi horgászto mellett épült Tájház, és szomszédságában található vendéglátó és szórakoztatási központ (Tordasi Csárda, a Western falu és Kalandpark),
- a belterület déli határában a Szent László-patak és a Gesztenyés út között elhelyezkedő tervezett turisztikai terület.

3.3.6.4. Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető (Kb-T)

A terület elsősorban a temetkezés, a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Tordas temetője és tervezett bővítési területe :

- a település északi határában, a Szabadság út végén fekszik.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Tordas területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi **zöldterületek**
- a közigazgatási területen fekvő három **tó vízfelülete és környezetük**
- **közlekedési területek zöldfelületei**
- magas zöldfelületi arányú **intézményterületek, különleges területek** (temető területe, sportpálya területe, kastélypark)
- belterületi magas zöldfelületi arányú **lakókertek**
- külterületi **erdősávok, elszórt erdőfoltok**
- a közigazgatási területet keresztülszelő **Szent László-patak és az azt kísérő természetközeli növényzet**
- **az Öreghegy** kiskertes művelés alatt álló területe
- a Gesztenyés út **kettős gesztenye fasora**

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken **minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása**
- a **vízfolyások partja menti természetközeli növényzavak kiszélesítése, pufferterület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok, és a patakok partja között**

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a tordasi tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését.

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a területfelhasználási rendszerben jelentős változások történtek, amelyek részben a tordasi tájra is hatással lehetnek. E változások jellemzően a fejlesztési területek átcsoportosításából adódnak, új fejlesztési területek kijelölése és a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztési területek megszüntetése egyaránt történik.

A településszerkezeti terv a tordasi tájra jellemző nagy kiterjedésű mezőgazdasági művelés alatt álló területek megőrzésére, valamint a táj jellegét szintén befolyásoló erdőfoltok, erdősávok megőrzésére kiemelt figyelmet fordít. A község egykori szőlőhegyére, az Öreghegyre vegyes területhasználat jellemző: találhatóak szőlők, üdülők és lakótelkek is egyaránt. E területen továbbra is a kiskertes művelés, a szőlő- és gyümölcsstermesztés az elsődlegesen preferált, így a településszerkezeti terv kertés mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja az Öreghegy teljes területét.

A közigazgatási terület északkeleti részén egy mezőgazdasági major fekszik (Erdőmajor), amely különleges mezőgazdasági üzemi területbe került.

A közigazgatási terület nyugati részén fekvő elszórt tanyák területét a jellegükhöz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységbe, általános mezőgazdasági területbe sorolja a településszerkezeti terv.

A tájrendezési fejezethez tartozó, tájhasználatokat leíró munkarészeket ld. 3.3. Beépítésre nem szánt területek c. fejezet.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A táj- és természetvédelmi területek lehatárolását a szerkezeti tervlap tartalmazza a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján.

5.2.1. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az övezet által érintett területeken az elsődleges szempont az ökológiailag értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki az övezet területén, és a tényleges területhasználatnak leginkább megfelelő védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja azt.

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez olyan - többnyire lineáris kiterjedésű, élőhelysávok, élőhelymozaikok - tartoznak, amelyek jórészt természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózat egyéb elemei (magterület és puffertérület) közötti biológiai kapcsolat biztosítására. Az övezet által a Szent László-patak menti területek érintettek, ahol elsődleges szempont a természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatainak védelme, fenntartása, amelyet a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységet jelöli ki területükön, és új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete az Öreghegyet érinti, amelynek területén cél a tájképi egység megőrzése, épület-elhelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése, amelyhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet, kertés mezőgazdasági területet jelöl ki.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását a településfejlesztési koncepcióhoz 2016-ban készített örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Tordason hat országos védelem alatt álló műemlék építmény található, ezek a település két temploma, a templomkertben lévő szobrok és a kastély épületei.

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Azonosító
1.	Sajnovics tér 5.	252	Sajnovics-, később Batthyány-Dréher-kastély	3941
2.	Sajnovics tér 6.	251	Római katolikus templom	3942
3.	Sajnovics tér 6.	250	Nepomuki Szent János-szobor	3943
4.	Sajnovics tér 6.	250	Szent Anna-szobor	3944
5.	Szabadság u. 132.	217	Evangélikus templom	3945
6.	Sport u. 1.	253	Magtár	11613

Műemléki környezetek

Ssz.	Név	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom, Nepomuki Szent János-szobor és Szent Anna-szobor műemléki környezete	250, 249, 252, 254, 303/2, 308/1, 308/2, 309/6, 311	17429
2.	Sajnovics-, később Batthyány-Dréher-kastély, magtár műemléki környezete	229, 248/1, 249, 250, 251, 253, 254, 255/1, 273, 276, 277, 281, 282, 283, 292, 293/1, 296, 297, 298/1, 302, 303/1, 303/2, 255/2, 255/4, 255/5, 02, 04	22347
3.	Evangélikus templom műemléki környezete	174/4, 218, 216/1, 537, 569, 568, 565/1, 565/2	22348

6.2. HELYI VÉDELEM

Tordas jelenleg nem rendelkezik helyi értékvédelmi rendelettel, azonban a hatályos helyi építési szabályzat alapján helyi védelem alatt állnak a következő épített értékek:

	cím	hrsz	funkció
1.	Szabadság út 2	272	Növényfajtakísérleti Állomás
2.	Szabadság út 55.	592/2	HANGYA Művelődési Ház
3.	Szabadság út 55 előtt	592/2	Almási Balogh Elemér szobor
4.	Sajnovics tér.	310	Petőfi Sándor szobor
5.	Szabadság út	598	Sajnovics szobor és díszkút
6.	Köztársaság út 2.	232	Régi óvoda és Leventeotthon, ma egészségház és tornaterem
7.	Szabadság út	597	Világháborús emlékmű
8.	Somogyi Béla utca	295	Cifra pince
9.	Hangyasor utca végén	(02)	Cifra-híd
10.	Szabadság út	175	Öreg temető
11.	Erdőmajor	059/6	víztorony

12.	Köztársaság út 1.	218/5	régi evangélikus iskola
13.	Szabadság út 41.	522	régi katolikus iskola

A felsorolt építészeti értékek védelmét a településképi rendeletben kell biztosítani.

6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Tordas területén 8 nyilvántartott, továbbá 5 archivált státusú (bizonytalanul azonosítható, vagy már megszűnt) régészeti lelőhely található.

Ssz.	Azonosító	Név
1.	22357	Fajtakísérleti állomás
2.	22358	Fajtakísérleti állomás 2.
3.	22359	Belterület (Münnich Ferenc utca 38)
4.	39195	Réti- dűlő
5.	39031	Hangya telep
6.	30695	Római katolikus templom
7.	54937	Réti-dűlő II.
8.	56380	Gyúrói út
9.	57146	Erdő-majori-dűlő
10.	57147	Alsó-dűlő
11.	57148	Alsó-dűlő II.
12.	57149	Alsó-dűlő III.
13.	94087	Falu-feletti dűlő

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

7.1.1.1. Országos főutak

Meglévő:

- M7 autópálya a település külterületén
- 81108 j. Gyúró bekötőút (50-50 méteres védőtávolság)

Tervezett:

- Tervezett főút az Országos Területrendezési Terv szerint (100-100 méteres védőtávolság).
- Mellékút hálózati fejlesztés a Fejér Megyei Területrendezési Terv szerint a 81108 j. úttól északkeleti irányban Pest és Fejér megye határa felé (50-50 m védőtávolság)
- Mellékút hálózati fejlesztés a Fejér Megyei Területrendezési Terv szerint a 81108 j. úttól délnyugati irányban Kajászón és Pázmádon át Sukoróig (50-50 m védőtávolság)

7.1.2. TELEPÜLÉSI GYÚJTÓUTAK

Meglévő

- 81108 j. Gyúró bekötőút (Szabadság út, Köztársaság út, Petőfi út)
- A Hangya sor
- Jókai utca
- a Köztársaság utcának a Csillagfürt lakópark és a 81108 j. út közötti szakasza.
- Gesztenye sor

Tervezett

A Köztársaság utca folytatásában a Hangya sorig vezető út 6 m széles burkolattal, a tervezett lakóterület feltárásának érdekében.

7.2. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

Tervezett

- M7 autópálya - tervezett főút csomópontja
- 81108 j. út - tervezett, Kajászó felé vezető mellékút csomópontja
- 81108 j. út - tervezett, északnyugati irányban haladó mellékút csomópontja

7.3. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Meglévő

Tordas területét a vasúthálózat nem érinti.

A településhez legközelebb eső vasútállomás Martonvásáron található, a MÁV 30a jelű vonalán.

7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő

A településen halad keresztül az Alcsútdoboz-Ercsi kerékpáros útvonal. A kerékpáros útvonal Tordas és Gyúró között a Szent László patak mentén önálló kerékpáros útvonalként került megépítésre,

Tordas belterületén lakóutcákban halad, majd a Gesztenyés úton ér Martonvásár területére. Martonvásáron át földutakon haladva ér Ráckeresztúrra, onnan Ercsibe, majd Szigetújfaluban csatlakozik az Eurovelo 6-hoz.

Egyéb kerékpárutak:

- Tordas területét érinti továbbá a Budapest-Etyek-(Gyúró-Tordas-Kajászó-Pázmánd)-Balatonakarattya tervezett kerékpárút nyomvonala.

7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Tordas területén négy autóbusz megállóhely található:

- Tordas, Fajtakísérleti állomás
- Tordas, Szabadság út 19.
- Tordas, posta
- Tordas, Petőfi út 26.

7.6. PARKOLÁS

Kiépített parkolók az alábbi közterületeken találhatóak:

- Polgármesteri Hivatal előtt
- Óvoda, régi evangélikus iskola előtt
- Köztársaság utcai sporttelep előtt
- Sajnovics téren, a park mellett, a katolikus templom előtt
- Petőfi utcai sportpálya parkolója

8. KÖZMŰELLÁTÁS

A fejlesztési területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni.

A javasolt funkcióváltással, új, vagy más beépítésre szánt hasznosítás kialakítása javasolt annak a teljes közműellátását kell megoldani. Ezek a fejlesztésre javasolt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek, így a teljes közműellátásuk biztosítása megoldható. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

A közműfejlesztési javaslatban az összesített közműigény kielégítési lehetőségét kell megoldani.

	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energia igény (kW)	Termikus energia-igény (kW)
Fejlesztési területek új távlati közműigénye	421	400	7153	1245
Fejlesztési területek új távlati közhálózatról kielégítendő igénye	398	318	6513	1245

8.1. VÍZELLÁTÁS

A település vízellátását a Fejérvíz Zrt. biztosítja. A település vízellátásának bázisa a szomszéd település, Kajászó területén üzemelő vízbázis, itt négy kútban termelik ki az ivóvizet. A kajászói hálózattól regionális távvezetéken keresztül jut a víz gyúrói víztárolóba és onnan a tordasi hálózatba. A hálózati rendszeren 2 db 150 m³-es térszíni tározó található. A település vízellátó hálózatában a víznyomást a térszíni tározóban tárolt víz szintje (tfsz: 178 mBf) határozza meg, a hálózati rendszerben a víznyomás megfelelő, víznyomás problémák nincsenek.

A település belterületének ellátására kiépítették a vízvezeték hálózatot. A hálózat főleg dn 100-as vezetékekből épült meg, csak a főbb gerincek mérete dn 150. A vezetékek anyaga zömmel KMPVC, de üzemelnek a rendszerben a régebbi építésű azbesztcement vezetékek is.

A fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező körülbelül 100 m³ vízigényt a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető és a meglévő vízhálózatról, annak továbbépítésével az ellátást biztosítani is tudják. A vízellátó hálózatot a fejlesztési területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, lehetőleg körvezetékes módon.

A település vízelosztó hálózatában ac anyagú csőszakasz üzemel, ezek várható átépítési igényével kell számolni.

8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A település belterületén a szennyvízgyűjtő csatornahálózat kiépült, a rendszer által elvezetett szennyvizeket szennyvíz nyomóvezetékekkel a településtől D-i irányban lévő szomszédos település, Martonvásár szennyvízcsatorna hálózatába vezetik. A szennyvizek innen a Ráckeresztúri szennyvízcsatorna hálózatba kerülnek, melynek végén, a település déli részén üzemel a települések szennyvíztisztító telepe. A szennyvíztisztító telep tisztító kapacitása 1200 m³/nap, a telepre jelenleg átlagosan 1000 m³/nap szennyvíz érkezik. A szennyvíztisztító telep kapacitásának bővítése folyamatban van.

A szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetését a Fejérvíz Zrt. biztosítja. A településen kiépített közcsatorna hálózat, zömében gravitációs rendszerű. A település topográfiai adottsága alapján a

gravitációs hálózaton a továbbvezetés biztosítására közterületi átemelő műtárgyakat kellett elhelyezni, ahonnan nyomóvezetékekkel továbbítják a szennyvizeket.

A fejlesztési területeken keletkező prognosztizált $90 \text{ m}^3/\text{nap}$ többlet szennyvizeket az egyes fejlesztési területeken belül gravitációs hálózattal kell összegyűjteni és ki kell építeni a csatlakozást a közüzemű csatornahálózathoz, amely a szennyvizek továbbszállítását a település végátemelőjéig, majd onnan a szennyvíztisztító telepig biztosítja.

8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Tordas a Mezőföld Váli víz síkján helyezkedik el. A terület fő vízfolyása a Szent László-patak, amelynek Beloiannisz térségében befogadója a térség másik jelentősebb vízfolyása, a Váli-víz, illetve végül a Duna.

A Szent László patak a település északi külterületei felől érkezik a belterületre, amely mélyvonalán, déli irányban halad keresztül a Duna irányába. A patak medre a kül- és belterületi részeken zömmel füvesített medrű, csak néhány rövid szakasza burkolt.

A település belterületén a csapadékvíz elvezetés nyílt árkos rendszerrel történik. A fejlesztési területeken szintén nyílt árkos vízvezető rendszer kialakítása javasolt. Figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési területek beépülése esetén, a településen a burkolt felületek aránya növekedni fog, így az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken. Ezzel számolni kell a vízvezetési rendszer méretezésénél is.

A javasolt, nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózat szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Tordas villamosenergia ellátását az E.ON-Észak-dunántúli Áramhálózat Zrt. biztosítja. Tordas villamosenergia ellátásának bázisa a Baracskai 130/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 120 kV-os hálózat kiépített bekötésével biztosított. Az alállomás betáplálása a Dunaújváros és Inota között üzemelő 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztóhálózati rendszerről biztosított betáplálással történik.

Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Tordas település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

Tordas közigazgatási területén, annak déli szélén, valamint a települést észak-nyugat - kelet irányban keresztezi a MAVIR Zrt. által üzemeltetett, oszlopokra fektetett, Martonvásár-Litér, Martonvásár-Bicske és Győr-Százhalombatta átviteli hálózati nyomvonala, valamint az E.ON-Észak-dunántúli Áramhálózat Zrt. 132 kV-os Inota(Várpalota)-DHE(Százhalombatta) főelosztóhálózati nyomvonala, valamint azok biztonsági övezete, amit területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságként kell kezelni.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A transzformátor kapcsokra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig **1625 kW**-ra prognosztizálható.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerését. Új beruházásoknál a villamosenergia igény 25 %-át helyben termelt megújuló energiahordozóval kell kielégíteni.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevitelével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Tordas gázellátásának bázisa a Kápolnásnyéken üzemelő gázátadó állomás, amelynek betáplálása a Kápolnásnyék és Nagykanizsa között üzemelő NÁ 200-as nagynyomású szállítóvezetékéről épült ki. A Kápolnásnyék-Martonvásár-Gyúró NÁ 90-es KPE nagy-középnomású vezetéken érkezik a gáz Tordasra északi irányból, a Hangyásor és Gesztenyesor kereszteződésénél lévő nyomáscsökkentő állomásra. A település gázfogyasztóinak az ellátására középnomású elosztóhálózat épült ki.

A földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerését.

A prognosztizált 310 nm³/óra többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése szükséges.

A fejlesztési területekre a már kiépített hálózatról javasolt a gázellátás kiépítése, amely, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

8.6. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 17-es székesfehérvári primer központ Tordas vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 22-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható.

8.7. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv készítésekor elsődleges szempont Tordas tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

9.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Tordas felszíni vizeit a Szent László-patak és a közigazgatási területén fekvő három állóvíz képzik. A község területét hidrológiai védőterület nem érinti. A belterületen keresztülfolyó Szent László-patak minőségét a környező területek intenzív használata és az onnan lefolyó csapadékvizek károsan befolyásolhatják. A patak a belterületen jellemzően erdősávval kísért, ami a part menti területhasználatok és maga a vízfolyás között pufferzónaként funkcionál, védve a patak vízének minőségét is.

A talaj és a felszín alatti vizek minőségét nagyban befolyásolják az intenzív mezőgazdasági művelés során használt növényvédő szerek, műtrágyák. E kemikáliák kedvezőtlen hatásainak elkerülése érdekében azok használatának racionalizálása, ökológiai gazdálkodási módszerek preferálása javasolt.

Tordast a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja. Ennek megfelelően, a felszín alatti vizek megóvása érdekében a csatornahálózatot teljes körűen ki kell építeni, és el kell érni a rácsatlakozások 100%-os arányát.

A talaj védelme a lejtős területeken a szintvonalakkal párhuzamos műveléssel, a megfelelő növénykultúrák megválasztásával, gyepesítéssel oldandó meg. A szélerózió elleni védekezésképp a nagy kiterjedésű, összefüggő mezőgazdasági területeket fasorokkal, mezővédő erdősávokkal kell tagolni.

A település területén több ponton is találhatóak lovardák, ahol a keletkező trágya felhasználására, elhelyezésére illetve kezelésére kiemelt figyelmet kell fordítani. A szerves trágyából kimosódó szerves és szervesetlen nitrogénvegyületek a talajban feldúsulhatnak, amelyek a talajok minőségét és a felszíni és felszín alatti vízkészleteket is veszélyeztetik.

9.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Tordas területén a levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényezők a lakossági fűtés, a közlekedésből származó terhelés és a mezőgazdasági művelésből származó porterhelés.

A lakossági fűtésből származó szennyezés csökkentésére ösztönözni kell a gázhálózatra való rácsatlakozások arányának további növelését, illetve támogatni kell az alternatív fűtési módokat.

A mezőgazdasági termelésből eredő porterhelés megakadályozására a dűlőutak mentén fasorok és erdősávok telepítésével, helyes mezőgazdasági gyakorlat folytatásával szükséges védekezni.

A káros pollenkoncentráció csökkentése érdekében szükséges legalább az utak és árkok szélének rendszeres kaszálása, gondozása, illetve az allergén növények irtása külterületen is.

9.3. HULLADÉKKEZELÉS

Tordas területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A lakosság tájékoztatásával és bevonásával növelendő a szelektív hulladékgyűjtés hatékonysága, illetve a hulladékok mennyiségének csökkentése.

Meg kell oldani a veszélyes hulladékok elkülönítését, lakossági tájékoztatás és egyéb programok keretein belül csökkenteni kell ezek kommunális hulladékok közé kerülését.

9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés Tordas estében a közlekedésből, illetve a gazdasági tevékenységből származhat elsősorban.

Tordas közúti terhelése leginkább abból adódik, hogy a településen keresztül halad a 81108. j. országos mellékút, melyen naponta átlagosan 2180 jármű halad keresztül. Gazdasági tevékenységből adódó zajterhelést a nyár végi időszakban a TORO Kft. terményszárítója jelent.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek						
Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi másodrendű főutaktól származó zajra	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, teleszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
Vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékeket a területen a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó határértékek		
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (kisvárosias, falusias, kertvárosias), különleges terület - oktatási és temető, zöldterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 81108 j. gyűjtőút - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 81108 j. úttól északkeleti irányban Pest és Fejér megye határa felé tervezett mellékút tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 81108 j. úttól délnyugati irányban Kajászó-Pázmánd-Sukoró mellékút tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- tervezett főút - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki az alábbi közműlétesítmények esetében:

- Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték tengelyétől számított 5-5 m széles területen
- 132 kV-os villamosenergia átviteli és szolgáltatói hálózat tengelyétől számított 19-19 m széles területen
- 220 kv-os villamosenergia átviteli hálózat tengelyétől számított 18-18 m széles területen
- 400 kv-os villamosenergia átviteli hálózat tengelyétől számított 28-28 m széles területen

10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb szintű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Ökológiai folyosó övezete,
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Örökségvédelem

- Műemlék és annak műemléki környezete
- Helyi védett épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

Egyéb korlátozások: Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény rendelkezései:

- A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok;
- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;
- A megyei övezetekre vonatkozó szabályok.

123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

1) Beépítésre szánt, nem beépített terület

- A Szent László-patak nyugati oldalán a Kölcsey utcától délre eső lakóterület (13,63 ha)
- A Gárdonyi Géza utca - Jókai Mór utca - Gesztenyés út által határolt területen (4,05 ha)
- A Gyúrói úti lakópark területének túlnyomó része (12,55 ha)
- A belterület délkeleti határában, a Szabadság út bevezető szakaszának keleti oldalán (0,24 ha)
- A Dózsa György utca északi végén lévő lakóterület (0,36 ha)
- Martonvásár határában, a Szabadság út keleti oldalán kijelölt gazdasági terület (10,54 ha)
- A település déli határában, a Gesztenyés út és a Szabadság út között kijelölt terület (7,28 ha)
- A Szabadság út végében, a temető mögött kijelölt különleges kertészet terület (1,17 ha)
- A település déli határában, a Gárdonyi Géza utca és a Szabadság út között kijelölt terület (0,41 ha)

2) Változással érintett területek

Az átalakulás, változás előtt álló területek másik csoportját azok a területek alkotják, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a **korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt.** A területfelhasználási egységek változása lehet:

- Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1	Kertes mezőgazdasági terület	5	Különleges terület- Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,41	-1,76
Indoklás: A területen cél a mezőgazdasági feldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági területek bővítése, telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése.						
A2	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	7,28	-24,02
Indoklás: A területen cél a gazdasági területek bővítése, illetve további gazdasági telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése.						
A3	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,10	-9,46
Indoklás: A területen cél a gazdasági területek bővítése, illetve további gazdasági telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése.						

A4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,60	-5,28
Indoklás: A területen működő, meglévő vállalkozás tevékenységéhez illeszkedő területfelhasználás meghatározása a cél.						
A5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Falusias lakóterület	2,4	0,51	-0,66
Indoklás: A területen lakóépület található, a tényleges területhasználathoz igazodóan falusias lakóterület kerül kijelölésre						
A6	Közjóléti rendeltetésű erdő	9	Különleges terület- Sportterület	1,5	0,13	-
Indoklás: A területen tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
A7	Közjóléti rendeltetésű erdő	9	Különleges terület- Sportterület	3	0,51	-3,06
Indoklás: A terület a sportpálya részét képezi, így az átsorolás megfelel a valós területfelhasználásnak.						
Újjonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	15,75	20,48
Indoklás: A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, így a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe került a terület.						
B2	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	4,95	6,44
Indoklás: A területen lakóterületi fejlesztés nem kívánatos, így a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe került a terület.						
B3	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	7,66	9,96
Indoklás: A területen lakó területfelhasználás kijelölése nem indokolt, így a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe került a terület.						
B4	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,63	7,32
Indoklás: A területen lakó területfelhasználás kijelölése nem indokolt, így a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe került a terület.						
B5	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,61	2,09
Indoklás: A területen a lakóterületi fejlesztés nagysága csökkent, így a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe került a terület.						
B6	Különleges terület - Sportterület	1,5	Különleges beépítésre nem szánt terület- Turisztikai terület	3,2	2,66	4,52
Indoklás: A területen kialakított kalandpark, western falu és csárda továbbá a terület fejlesztési lehetőségei a turisztika irányába mutatnak, így a településszerkezeti terv ehhez kapcsolódó területfelhasználást ábrázol, azonban a beépítés intenzitása nem indokolja a beépítésre szánt területfelhasználást.						
B7	Településközpont terület	0,5	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9	3,45	29,33
Indoklás: A kastélyparkban fekvő erdőrészlet az Országos Erdőállomány Adattár részét képezi, elsődlegesen közjóléti rendeltetésű, ennek megfelelően a terület közjóléti rendeltetésű erdőterület besorolást kap.						
B8	Különleges terület - Kertészet	1,5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,88	1,94
Indoklás: A területen a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egység került kijelölésre.						

B9	Különleges terület - Temető	1,5	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	6,0	3,69	16,61
Indoklás: Az ökológiai folyosó területén fontos, hogy a területfelhasználások illeszkedjenek a természeti környezethez, ezért a tényleges területhasználathoz igazodóan különleges beépítésre nem szánt temető területfelhasználási egységbe került a terület.						
B10	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,27	17,39
Indoklás: Az új gazdasági területek kijelölése érdekében, a terület általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra, tekintve, hogy jelenleg nem folyik rajta gazdasági tevékenység.						
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C1	Falusias lakóterület	2,4	Különleges terület - Kertészet	1,5	5,13	-4,62
Indoklás: A területen jelenleg növényházakban dísznövénytermesztés folyik, ezáltal a tényleges területhasználathoz igazodóan kertészet területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra a terület.						
C2	Kisvárosias lakóterület	1,2	Településközpont terület	0,5	2,88	-2,02
Indoklás: Az átsorolással a településközpont tényleges meghatározása, területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.						
C3	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	0,21	-0,40
Indoklás: Az átsorolással a településközpont tényleges meghatározása, területi és funkcionális kiterjedésének növelése a cél.						
C4	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	0,18	-0,34
Indoklás: Az átsorolással a településközpont tényleges meghatározása, területi és funkcionális kiterjedésének növelése és további alközpontok megteremtése a cél.						
C5	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Falusias lakóterület	2,4	0,06	0,12
Indoklás: A területen nem része a növényfajtakísérleti állomás területének így a tényleges területhasználat került kijelölésre.						
C6	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,22	-0,44
Indoklás: A lakó területfelhasználási egység besorolást indokoló funkció a területen nem található, az átsorolás indoka a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.						
C7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Különleges terület- Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	9,05	2,72
Indoklás: A település északkeleti részén található Erdőmajor területén mezőgazdasághoz kapcsolódó üzemi tevékenység folyik, egyéb gazdasági tevékenység megjelenése a területen nem kívánatos.						
C8	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	0,10	-0,19
Indoklás: A kastély kertjében található magtár felújított épülete szerves része a településközpontnak, így indokolt a településközpont területfelhasználás kijelölése.						
C9	Településközpont terület	0,5	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,17	-0,02
Indoklás: A benzinkút területén településközpont terület kijelölése nem indokolt, így a tényleges területhasználathoz igazodóan kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási egységbe került.						
C10	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,42	-2,84
Indoklás: A lakó területfelhasználási egység besorolást indokoló funkció a területen nem található, az átsorolás indoka a gazdasági területek bővítése, illetve további gazdasági telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése.						

Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D1	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	53,85	0,00
Indoklás: A cél az erdőrészlet erdészeti nyilvántartása szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolás.						
D2	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	5,21	27,61
Indoklás: A területen erdő fekszik, amely az Országos Erdőállomány Adattárnak is része, így az erdőterület besorolás indokolt.						
D3	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	9	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	5,19	0,00
Indoklás: Az erdőrészlet erdészeti nyilvántartás szerinti elsődleges rendeltetésének megfelelő besorolás.						
D4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt - Turisztikai terület	3,2	9,59	-4,80
Indoklás: A területen távlatban turisztikai fejlesztés tervezett, így ehhez illeszkedő területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
D5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Zöldterület-Közkert	8	0,39	1,68
Indoklás: A területen jelenleg szabadtéri fitness-eszközök, asztalitenisz pálya, kerékpáros pihenőhely található, amelyhez a zöldterület területfelhasználási egység illeszkedik leginkább.						
D6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Vízgyűjtőterület	6	2,93	6,74
Indoklás: A területen egy vízgyűjtő engedéllyel rendelkező tó fekszik, így a vízgyűjtőterület besorolás indokolt.						
D7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület	3,2	3,22	-1,61
Indoklás: A területen egy lovarda található, így a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre, azonban a beépítés intenzitása nem indokolja a beépítésre szánt területfelhasználást.						
D8	Vízgyűjtőterület	6	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	0,79	-2,21
Indoklás: A területen kialakított kalandpark, western falu és csárda továbbá a terület távlati fejlesztési lehetőségei a turisztika irányába mutatnak, így a településszerkezeti terv ehhez kapcsolódó területfelhasználást ábrázol.						
D9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	0,94	-0,47
Indoklás: A területen kialakított kalandpark, western falu és csárda továbbá a terület távlati fejlesztési lehetőségei a turisztika irányába mutatnak, így a településszerkezeti terv ehhez kapcsolódó területfelhasználást ábrázol.						
D10	Kertes mezőgazdasági terület	5	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	1,48	-2,66
Indoklás: A területen kialakított kalandpark, western falu és csárda továbbá a terület távlati fejlesztési lehetőségei a turisztika irányába mutatnak, így a településszerkezeti terv ehhez kapcsolódó területfelhasználást ábrázol.						
D11	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	4,84	-25,65
Indoklás: A hatályos településszerkezeti tervben kijelölt tervezett erdősáv szükségtelen, így a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
D12	Nem meghatározott	1**	Védelmi rendeltetésű	9	1,20	9,60

	területfelhasználási egység		erdőterület			
Indoklás: A területen tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
D13	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	1,20	6,36
Indoklás: A terület tervezett hasznosítása erdő, így erdőterület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.						
D14	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	0,35	1,86
Indoklás: A hatályos településszerkezeti tervben kijelölt mezőgazdasági terület szükségtelen, így a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
D15	Kertes mezőgazdasági terület	5	Általános mezőgazdasági terület - gyümölcsös	5***	34,94	0,00
Indoklás: A területen tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						80,22

*: A tervezett területfelhasználás a hatályos szabályozási terven szereplő területfelhasználással megegyező, így a biológiai aktivitás-érték változását nem vettük figyelembe.

** : A hatályos településszerkezeti terv a területet nem sorolja külön területfelhasználási egységbe, így a biológiai aktivitásérték változás számítása során a 9/2007. (IV.3) ÖTM rendelet 1. melléklet 2. pontja szerinti burkolat nélküli vagy lélegző burkolatú vagy útfelületű út terület értékmutatója került alkalmazásra.

***: A tervezett településszerkezeti terv általános mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolja ezt a területet, ám a valós állapotnak megfelelően a biológiai aktivitásérték változás számítása során a 9/2007. (IV.3) ÖTM rendelet 1. melléklet 2. pontja szerinti gyümölcsös, szőlő, kert terület értékmutatója került alkalmazásra.

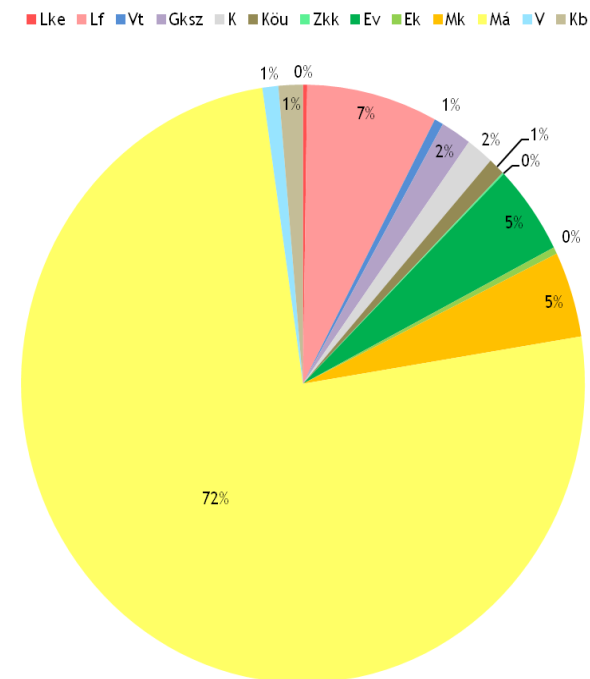
3) Távlati fejlesztési területek

A településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt, azonban - a fejlesztés későbbi megindulása miatt - a helyi építési szabályzat szerinti építési jogokkal nem rendelkező területek:

- A Szabadság úttól keletre elhelyezkedő távlati lakóterület (2,12 ha)

123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

Területfelhasználási kategória		TERÜLETI MÉRLEG	
		ha	%
Beépítésre szánt terület			
Lke	Kertvárosias lakóterület	4,02	0,24
Lf	Falusias lakóterület	126,59	7,55
Vt	Településközpont terület	8,63	0,51
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	29,35	1,75
K-Sp	Különleges terület - sportterület	3,92	0,23
K-Kert	Kertészet	8,95	0,53
K-Lsp	Lovassport terület	3,51	0,21
K-Mü	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	9,30	0,56
Beépítésre nem szánt terület			
Köu	Közúti közlekedési terület	15,71	0,94
Zkk	Közkert	1,40	0,08
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	81,26	4,85
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	6,16	0,37
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	77,66	4,63
Má	Általános mezőgazdasági terület	1260,80	75,23
V	Vízgazdálkodási terület	15,33	0,91
Kb-Sz	Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvízátelő és szennyvíztisztító telep	0,33	0,02
Kb-Lsp	Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület	3,31	0,20
Kb-Tur	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	15,89	0,95
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	3,79	0,23
Közigazgatási területe		1675,90	



123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLET FELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) tartalmazza. Tordas településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelel, melyet a következő táblázat igazol.

Térségi területfelhasználás	FMTrT-ben meghatározott terület (ha)	OTrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	312,62	-	-	-	✓
Megjegyzés: -					
Mezőgazdasági térség	1361,95	1157,66 (85%)	1318,2 (96,78 %)	43,75	✓
Megjegyzés: -					
Vízgazdálkodási térség	0,95	0,81 (85%)	0,95 (100 %)	0,14	✓
Megjegyzés: -					

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
70,63	67,1 (95%)	69,59 (98,52%)	✓

Az Országos Gyümölcsstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A szőlő termőhelyi kataszteri terület kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

Országos övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	340,7	340,7	100%
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	337,65	337,65	100%

Országos övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés
Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.			
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	50,49	50,49	100%
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	51,65	51,65	100%
A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat, illetve a településképi rendelet fogalmaz meg előírásokat.			

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ¹
Magterület övezete	16,66	17,1	102,64% ²
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Ökológiai folyosó övezete	89,45	87,38	97,69% ⁴
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Ásványi nyersanyagvagyonterület övezete	-	-	-
A FMTrT mellékletében szereplő tervlap alapján az ásványi nyersanyagvagyonterület övezetével érintett területek között Tordas is szerepel. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály tájékoztatása alapján azonban a település közigazgatási területét az ásványi nyersanyagvagyonterület övezete nem érinti.			
Földtani veszélyforrás terület övezete	-	-	-
A FMTrT mellékletében szereplő tervlap alapján a földtani veszélyforrás terület övezetével érintett területek között Tordas is szerepel. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály tájékoztatása alapján azonban a település közigazgatási területét a földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti.			

¹ Az OTTrT 12/A.§ (4) bekezdésének való megfelelés igazolása:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.”

² Az országos ökológiai hálózat övezeteinek pontosított lehatárolása, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal történt egyeztetés alapján.

Az egyes övezetek lehatárolását a következő térképek mutatják be, amelyek a 282/2009. (XII.11.) Kormányrendelet alapján küldött adatszolgáltatás szerinti lehatárolást ábrázolják.

123/2018. (XI.12) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. *mellékletben: Változások (beavatkozások és ütemezések)*.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 19/2018. (XI.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Tordas község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Fejér megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály, Nemzeti Média - és Hírközlési Hatóság, Fejér Megyei Önkormányzat Gyúró Község Önkormányzata, Vál Község Önkormányzata, Kajászó Község Önkormányzata, Tárnok Nagyközség Önkormányzata, Martonvásár Város Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Tordas község közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
(3) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) **Beépíthető telekrész:** beépítésre nem szánt területen fekvő telek azon része, amelyen az épületek az övezeti előírások betartásával elhelyezhetők.
 - b) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 24 m-t.
 - c) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
 - d) **Közterület zöldfelületként megtartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
 - e) **Meglévő épület:** az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
 - f) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
 - g) **Támfalgarázs:** Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkertti személygépjármű-tároló.

- h) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- i) **Telekszélesség:** előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
- j) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
- k) **Út céljára fenntartott terület:** az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ahol építmény nem helyezhető el.
- l) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kertí illetve szántóföldí növényház

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) közigazgatási határ;
- c) belterületí határ, mely egyben övezethatár is;
- d) építési övezet, övezet határa és jele;
- e) beépíthető telekrész;
- f) telek be nem építhető része;
- g) közterület zöldfelületként megtartandó része;
- h) út céljára fenntartott terület;
- i) közműsáv;
- j) méretezés.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) védőtávolságok;
- b) műví értékvédelem
 - ba) műemlék;
 - bb) műemlék épület és telke;
 - bc) műemléki környezet határa;
 - bd) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - be) helyí jelentőségű védett érték;

c) táj- és természetvédelem

- ca) Országos ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe;
- cb) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet határa és területe;
- cc) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet határa és területe.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyí építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

4.§ (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

II. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a tájí jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendő; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;

(3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

III. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

6. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 6.5** (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A vízfolyások mentén a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (4) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (5) Új épület elhelyezése a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (6) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (7) Zajt, vagy rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj vagy rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

IV. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 7.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
b) közművek, közműlétesítmények.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

8. TELEKALKITÁS

- 8.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek alakja egyszerű, az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) Közműterület céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
- (5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél, telekszélességnél kisebb is lehet.
- (7) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elöl elzárt vagy el nem zárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

VI. FEJEZET KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

9. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 9.5** (1) A meglévő és a tervezett közüzemű hálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

10. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

- 10.5** (1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
 - övezeti előírások hiányában az emberi tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
 - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

11. VÍZELLÁTÁS

- 11.5** Új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

12. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 12.5** (1) A felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlan határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor K-mű jelű építési övezetekben, valamint beépítésre nem szánt területek övezeteiben helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha:
 - a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - egyéb építési övezetben helyben létesítendő szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható.
- (4) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) A közüzemű szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában a műtárgy védőtávolság igénye:
- búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (6) A közüzemű szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül lakó-, településközpont, különleges terület építési övezetbe sorolt telken új épületet építeni csak a műtárgy védőtávolság okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet:
- a műtárgy védőtávolság igényének a beépített telek telekhatáráig való csökkentésével, vagy
 - a műtárgy kiváltásával.

13. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 13.§ (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját a vízgazdálkodási feladatok céljára szabadon kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat, vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérész méretét úgy kell kialakítani, hogy
- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (7) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembe vételével kell kialakítani.

14. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 14.§ (1) Beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - egy oldali közösen igénybevett oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre - közvilágítási igény felmerülése esetén - a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni.
- Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
 - Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a beépítésre szánt területeken csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.

15. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁS

- 15.§ Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, illetve beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

16. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 16.§ Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel építhető.

17. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 17.§ (1) A már beépített területen, ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

VII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- 18.§ A VII. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes vonatkozna, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

18. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 19.§ (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
- (2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe

- a) gyeprácsos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be,
 - b) a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.
- (3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paramétereinek szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
- (4) Az építési övezetben, övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telek is beépíthető.
- (5) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.

- 20.§** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
- a) különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) és kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) építési övezeteiben toronysíló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,
 - b) a (3) bekezdésben foglaltak esetén,
 - c) ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-termelő telepítésének feltétele, hogy
- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

19. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 21.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.
- (2) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosított legyen, s csapadékvíz-elvezetést is telken belül kell biztosítani.
- (3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
- a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.
- (4) Támfal tetején tömör mellvéd nem létesíthető.

- 22.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.
- (3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

20. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 23.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A túlnyomórészt beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
- (3) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településképp megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (4) Lakóterület építési övezeteiben új épület előkert építési vonalának - beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (5) Újonnan beépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:
- a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
 - b) egyéb övezet esetében: 5 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
- a) 5,0 méter,
 - b) 14 méter szélességet el nem érő telek esetében 4,0 méter.

- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület a telekhatártól számított 1,0-1,5 m távolságra vagy a meglévő épület kialakult vonalában helyezhető el.
- (8) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (9) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy az épületmagasság értéke, kivétel, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (10) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
- (11) Ha a szabályozási terv beépíthető telekrészt jelöl, úgy épület kizárólag a beépíthető telekrész területén helyezhető el - az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig.

21. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 24.5** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
 - (3) Lakóterület építési övezeteiben új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
 - (4) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.
 - (5) Lakóterület építési övezetek építési telkének előkertjében - legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el. Kukatároló az oldalkerti telekhatártól csak legalább 3 méterre helyezhető el.
 - (6) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
 - (7) Az építési telek hátsókertjében tárolóépület, állattartó épület, mosókonyha, nyárikonyha nem helyezhető el.
 - (8) A település területén támfalgarázs nem építhető.
 - (9) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
 - (10) Lakóterület építési övezeteiben állattartó épület - ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:
 - a) kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
 - b) csak a megengedett beépítési mérték 30%-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - c) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra,
 - d) a telek közterületi határvonalától mért 15 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.
 - (11) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, illetve - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
 - (12) Lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - a) kirakatszekrény;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
VIII. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

22. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- 25.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|----------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület | (Lf) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| e) Különleges területek | |
| ea) sportterület | (K-Sp) |
| eb) kertészet | (K-Kert) |
| ec) lovassportterület | (K-Lsp) |
| ed) mezőgazdasági üzem terület | (K-Mü) |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

23. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

- 26.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) Lke1 építési övezet építési telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület, s legfeljebb két lakás helyezhető el.

24. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 27.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakás helyezhető el.

- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezet előírásainál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.
- (6) Lf1 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (7) Lf2 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (8) Lf3 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (9) Lf3 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- (10) Lf4 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (11) Lf4 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

25. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 28.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sportrendeltetési egységet tartalmazhat.
 - (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, lakó rendeltetés csak intézményi rendeltetésű épületen belül, szolgálati lakásként helyezhető el.
 - (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el.
 - (6) Vt1 építési övezetben a hátsókert a telken kialakult állapotnak megfelelő.
 - (7) Vt2 építési övezetben templom, sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
 - (8) Vt2 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
 - (9) Vt3 építési övezetben templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

26. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 29.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló iroda;
 - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;rendeltetési egységet tartalmazhat
 - (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
 - (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el.
 - (5) Gksz1, Gksz1* építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 9,0 m.
 - (6) Gksz1* építési övezet építési telkein mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó tároló, feldolgozó rendeltetésű épület is elhelyezhető.
 - (7) Gksz2 építési övezet építési telkein falusias lakóterület övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

27. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 30.5** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) sport;
 - b) sport rendeltetést kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó; rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - sport terület építési övezeteinek építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Különleges terület - sport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - KERTÉSZET

- 31.5** (1) Különleges terület - kertészet terület a Szabályozási terven K-Kert jellel jelölt építési övezet, amely a kertészeti árutermelés, zöldség-, gyümölcs- és dísznövénytermesztés építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - kertészet terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) kertészeti üvegház;
 - b) kertészeti árutermeléshez kapcsolódó gazdasági;
 - c) kertészeti árutermelést kiszolgáló kereskedelmi;
 - d) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - kertészet építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) K-Kert1 építési övezet építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (5) K-Kert1 építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértékéből 60% kizárólag a (2) a) pont szerinti kertészeti üvegház építésére használható fel.
- (6) K-Kert1 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET

- 32.5** (1) Különleges terület - lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lovassporthoz kapcsolódó sport, állattartó és egyéb tároló;
 - b) lovassportot kiszolgáló
 - ba) kereskedelmi, szolgáltató;
 - bb) szállás jellegű;
 - c) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben szállás illetve lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) K-Lsp1 építési övezet építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (6) K-Lsp1 építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

- 33.5** (1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
 - b) egyéb mezőgazdasági;
 - c) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató;

- d) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 9,0 m.

IX. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

31. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

34.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- | | |
|--|----------|
| a) Zöldterület | |
| aa) Közkert | (Zkk) |
| b) Erdőterületek | |
| ba) Védelmi | (Ev) |
| bb) Közjóléti | (Ek) |
| c) Mezőgazdasági területek | |
| ca) Kertes mezőgazdasági terület | (Mk) |
| cb) Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| d) Vízgazdálkodási terület: | |
| da) Vízfelület | (Vf) |
| db) Vízbeszerezési terület | (Vb) |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület | |
| ea) Szennyvízáttemelő és szennyvíztisztító telep | (Kb-Sz) |
| eb) Lovassportterület | (Kb-Lsp) |
| ec) Turisztikai terület | (Kb-Tur) |
| ed) Temető | (Kb-T) |
| f) Közlekedési és közműterület | |
| fa) Közúti | (KÖu) |

32. ZÖLDTERÜLET

35.§ (1) Zöldterület (közkert) a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület-közkert övezeteiben elhelyezhető épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
b) a terület fenntartásához szükséges

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Zöldterület-közkert övezet telkei csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Zkk1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- | | |
|--|---------------|
| a) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 2%; |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 2%. |

33. VÉDELMI ERDŐTERÜLET

36.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi erdőterület övezeteiben épület nem helyezhető el.

34. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

- 37.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben elhelyezhető épület
- erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
 - a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Közjóléti erdőterület övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (4) Ek övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 5000 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 1%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%. |

35. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 38.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű szőlő- és bortermelés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
- kertészeti termeléshez kapcsolódó;
 - szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó;
 - bortermeléshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein építmény-elhelyezés kizárólag 20%-ban szőlő, illetve gyümölcs műveléssel hasznosított telken lehetséges.
- (4) Mk1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|---|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 1500 m ² ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 20 m; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%, de legfeljebb 75 m ² bruttó alapterület; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5 m; |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%. |

36. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 39.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet, amely elsősorban a növénytermesztés, a gyepgazdálkodás és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Má1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (1 ha); |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 5%. |
- (4) Má1 övezetben lakó rendeltetésű épület legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-án helyezhető el, összes alapterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t. Az övezet telkein kizárólag 1 lakás helyezhető el.
- (5) Má2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei szántó művelési ág esetén a következők:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 50.000 m² (5 ha);
 b) a beépítés módja: szabadonálló;
 c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1,5%;
 d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
 f) a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 800 m².
- (6) Má2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei szőlő, gyümölcs művelési ág esetén a következők:
 a) a beépíthető telek legkisebb területe: 20.000 m² (2 ha);
 b) a beépítés módja: szabadonálló;
 c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%;
 f) a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 800 m².
- (7) Má2 övezetben rét, legelő művelési ág esetén épület nem helyezhető el.
 (8) Má2 övezetben lakóépület csak birtokközpont telkén helyezhető el.
 (9) Má2 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 30 ha (300.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m, a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 20%.
 (10) Má2 övezetben a birtokközpont telkén lakóépület csak a 39.§ (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el.
 (11) Má3 övezetben épület nem helyezhető el.

37. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

40.§ (1) Vízgazdálkodási területek a következők:

- a) Vízfelület (Vf)
 b) Vízbeszerezési terület (Vb).
 (2) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek medre és parti sávja.
 (3) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe.
 (4) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.

38. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SZENNYVÍZÁTEMELŐ ÉS SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP

- 41.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvízáttemelő és szennyvíztisztító telep a Szabályozási terven Kb-Sz jellel szabályozott övezet, mely a szennyvízelvezetés és tisztítás technológiai építményei elhelyezésére szolgál.
 (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvízáttemelő és szennyvíztisztító telep övezeteiben épület nem helyezhető el.

39. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET

- 42.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassportterület a Szabályozási terven Kb-Lsp jellel jelölt övezet, amely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
 (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassportterület övezeteiben elhelyezhető épület
 a) lovassport;
 b) állattartó;
 c) a lovassportot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 d) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó
 rendeltetést tartalmazhat.
 (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
 (4) Kb-Lsp1 övezet telkei csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
 (5) Kb-Lsp1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²;

- b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 30 m;
- c) a beépítés módja: szabadonálló;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- (6) Kb-Lsp1 övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó vagy lakó rendeltetés a beépített szintterület legfeljebb 20%-án helyezhető el.
- (7) Kb-Lsp1 övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

40. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET

- 43.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) turisztikai;
 - b) szállás jellegű;
 - c) turisztikai tevékenységet kiszolgáló
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató;
 - cb) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - cc) oktatási;
 - cd) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 25%-án helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kb-Tur1 övezet telkei csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (6) Kb-Tur1 övezet övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10 000 m²;
 - b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 50 m;
 - c) a beépítés módja: szabadonálló;
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 4,5%;
 - e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
- (7) Kb-Tur1 övezetben kizárólag földszintes vagy tetőtér-beépítéses épület helyezhető el.

41. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

- 44.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület terület - temető terület a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T jelű övezet telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (3) Kb-T övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- f) a kialakítható telek legkisebb területe: 10 000 m²;
 - g) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 50 m;
 - h) a beépítés módja: szabadonálló;
 - i) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
 - j) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - k) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- (4) Kb-T övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

42. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 45.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el.
- (3) Köu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 m.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
M7 gyorsforgalmi út	Autópálya	Meglévő (55-70 m)	-	100m-100m
81108 j. bekötő út	Országos mellékút	Meglévő (20-25 m)	-	50m-50m
81108 j. bekötő út belterületi szakasza (Szabadság út, Köztársaság út, Petőfi út)	Települési gyűjtőút	Meglévő (16-30 m)	-	-
A Hangya sor, Jókai utca, a Köztársaság utcának a Csillagfürt lakópark és a 81108 j. út közötti szakasza, Gesztenye sor	Települési gyűjtőút	Meglévő (15-16 m)	-	-
	Lakó- és kiszolgáló utak	Meglévő (12-18 m)		
	Tervezett lakó és kiszolgáló utak	Tervezett (12-19 m)	-	-
	Gyalogutak	Meglévő Tervezett 4 m		

- (5) Vt1 építési övezetben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (7) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

46.§ (1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Tordas község helyi építési szabályzatáról szóló 4/2005. (V.25) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Tordas, 2018.

Juhász Csaba
Polgármester

Szűcs Márta
Jegyző

Kihirdetve:
Tordas, 2018.

Szűcs Márta
Jegyző

1. MELLÉKLET A 19/2018.(XI.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A 19/2018.(XI.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	SZ	1000	18	30	30	5,0	50

SZ szabadon álló

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	800	16	30	30	4,5	60
Lf2	O	800	16	30	30	5,0	60
Lf3	SZ	800	18	30	30	5,0	60
Lf4	SZ	1500	20	25	25	5,5	50

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	1000	18	50	50	5,0	20
Vt2	O	2000	25	30	30	7,5	40
Vt3	SZ	10 000	40	30	30	7,5	40

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1, Gksz1*	SZ	2000	20	40	40	7,5	20
Gksz2	SZ	5000	40	20	20	6,5	30

SZ szabadon álló

Különleges terület - Sportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Sp1	SZ	1000	20	15	15	5,5	40
K-Sp2	SZ	10 000	40	10	10	6,5	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Kertészet

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Kert1	SZ	5000	40	80*	20	5,5	10%*

SZ szabadon álló

Az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111. § és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulása szükséges.

Különleges terület - Lovassportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp1	SZ	10 000	50	15	15	5,5	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Mezőgazdasági üzem

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mü1	SZ	2000	40	20	20	7,5	40
K-Mü2	SZ	5000	40	20	20	7,5	40

SZ szabadon álló

FÜGGELÉKEK

1. függelék

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító
1.	Sajnovics-, később Batthány-Dréher-kastély	Sajnovics tér 5.	252	3941
2.	Római katolikus templom	Sajnovics tér 6.	251	3942
3.	Nepomuki Szent János-szobor	Sajnovics tér 6.	250	3943
4.	Szent Anna-szobor	Sajnovics tér 6.	250	3944
5.	Evangélikus templom	Szabadság u. 132.	217	3945
6.	Magtár	Sport u. 1.	253	11613

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom, Nepomuki Szent János-szobor és Szent Anna-szobor műemléki környezete	250, 249, 252, 254, 303/2, 308/1, 308/2, 309/6, 311	17429
2.	Sajnovics-, később Batthány-Dréher-kastély műemléki környezete	229, 248/1, 249, 250, 251, 253, 254, 255/1, 273, 276, 277, 281, 282, 283, 292, 293/1, 296, 297, 298/1, 302, 303/1, 303/2, 255/2, 255/4, 255/5, 02, 04	22347
3.	Evangélikus templom műemléki környezete	174/4, 218, 216/1, 537, 569, 568, 565/1, 565/2	22348

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi egyedi védelem

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Szabadság út 2	272	Növényfajtakísérleti Állomás
2.	Szabadság út 55.	592/2	HANGYA Művelődési Ház
3.	Szabadság út 55 előtt	592/2	Almási Balogh Elemér szobor
4.	Sajnovics tér.	310	Petőfi Sándor szobor
5.	Szabadság út	598	Sajnovics szobor és díszkút
6.	Köztársaság út 2.	232	Régi óvoda és Leventeotthon, ma egészségház, tornaterem
7.	Szabadság út	597	Világháborús emlékmű
8.	Somogyi Béla utca	295	Cifra pince
9.	Hangyásor utca végén	(02)	Cifra-híd
10.	Szabadság út	175	Öreg temető
11.	Erdőmajor	059/6	víztorony
12.	Köztársaság út 1.	218/5	régi evangélikus iskola
13.	Szabadság út 41.	522	régi katolikus iskola

2. függelék
Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	22357	Fajtakísérleti állomás
2.	22358	Fajtakísérleti állomás 2.
3.	22359	Belterület (Münnich Ferenc utca 38)
4.	39195	Réti- dűlő
5.	39031	Hangya telep
6.	30695	Római katolikus templom
7.	54937	Réti-dűlő II.
8.	56380	Gyúrói út
9.	57146	Erdő-majori-dűlő
10.	57147	Alsó-dűlő
11.	57148	Alsó-dűlő II.
12.	57149	Alsó-dűlő III.
13.	94087	Falu-feletti dűlő

