

PUSZTAMAGYARÓD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Szerkezeti terv elfogadva a 51/2009. (VI.30.) sz. határozattal

Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyva a 10/2009. (VII.2.) sz. rendelettel



Megrendelő:

Pusztamagyaród Község Önkormányzata
8895 Pusztamagyaród, Fő út 2.
Tel: 93/573-000, 93/573-021, 93/373-101

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Tel: 439-04-90, -91, 06-70-913-8575, 06-70-938-32-23

Településrendezés:	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT1 12-0130/06 Szilágyi Hajnalka okl. tájépítész mérnök
Tájrendezés, környezetvédelem:	Szilágyi Hajnalka okl. tájépítészmérnök TK 01-5257
Közlekedés:	Kajtárné Varga Ida - közlekedéstervező (K1d-1 / 19 0320) (Szerkezetek Kft.) Kurenkov Vjacseszláv - építőmérnök, településmérnök (Urb-Plan 2000 Bt.)
Vízi közművek, energiaközművek, távközlés	Kováts János - okl. építőmérnök V3-Á1 012448 (Ligninvest Kft.)

2009. május

Fájl: Pmgy_jovahagy_090706.doc

Tervszám: VZ 1119/06

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
RAJZJEGYZÉK	3
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	5
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS.....	5
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	6
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	7
2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI	8
2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	9
2.2.1. Lakóterületek	9
2.2.2. Gazdasági területek	9
2.2.3. Különleges területek.....	10
2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	11
2.3.1. Közlekedési terület és közműterület	11
2.3.2. Zöldterület - közpark.....	12
2.3.3. Erdőterületek	13
2.3.4. Mezőgazdasági területek.....	13
2.3.5. Vízgazdálkodási terület	13
2.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület.....	14
3. ÉRTÉKVÉDELEM	15
3.1. TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	15
3.2. MŰVI ÉRTÉKEK	15
3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK.....	16
4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	17
4.1. TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM.....	17
4.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM	17
4.3. ZAJVÉDELEM	17
4.4. HULLADÉKKEZELÉS.....	18
5. KÖZMŰELLÁTÁS.....	19
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	21
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)	21
I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	22
A szabályzat hatálya és alkalmazása.....	22
A szabályozás elemei	22
Telekalakítás engedélyezési eljárás	22
Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás	23
Építmények elhelyezése	24
Beépítési mód, építési hely.....	24
II. FEJEZET KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE	25
Országos védelem	25
Helyi védelem	25
Általános építészeti előírások.....	25
Régészeti területek	25
Táj- és természetvédelem	25
Védelem alatt álló természeti területek és értékek.....	26
Környezetvédelem.....	26

<i>Felszíni és felszín alatti vizek védelme</i>	27
<i>A levegő védelme</i>	27
<i>A termőföld védelme</i>	27
<i>Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés</i>	27
<i>A zaj elleni védelem</i>	27
<i>Geológiai előírások</i>	28
<i>Tűzvédelem</i>	28
<i>Védőterületek, védőtávolságok</i>	28
III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS	29
<i>Beépítésre szánt terület</i>	29
<i>Falusias lakóterület</i>	29
<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	30
<i>Ipari gazdasági terület</i>	31
<i>Ipari gazdasági terület - agráripari terület</i>	31
<i>Ipari gazdasági terület - ipari terület</i>	32
<i>Különleges területek</i>	33
<i>Különleges terület - Településközpont terület</i>	33
<i>Különleges terület - Szennyvíztisztító terület</i>	34
<i>Beépítésre nem szánt területek</i>	35
<i>Zöldterület</i>	35
<i>Erdőterület</i>	36
<i>Erdőterület - védelmi erdők területe, mezővédő erdők</i>	36
<i>Erdőterület - gazdasági erdők területe</i>	36
<i>Mezőgazdasági terület</i>	36
<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	37
<i>Általános mezőgazdasági terület - szántó</i>	37
<i>Általános mezőgazdasági terület - gyep</i>	38
<i>Kertes mezőgazdasági terület (Mk)</i>	38
<i>Vízgazdálkodási terület</i>	39
<i>Különleges beépítésre nem szánt területek</i>	39
<i>Sportterület</i>	39
<i>Temető területe</i>	40
<i>Közlekedési területek általános előírásai</i>	41
IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS	42
V. FEJEZET A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	42
VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	43
<i>1. SZ. MELLÉKLET FOGALOMMAGYARÁZAT</i>	44
<i>2. SZ. MELLÉKLET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK</i>	46
<i>1. SZ. FÜGGELÉK ÉPÜLET ELHELYEZÉS LEHETŐSÉGEI A BEÉPÍTÉSI MÓD FÜGGVÉNYÉBEN</i>	47
<i>2. SZ. FÜGGELÉK MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM - ORSZÁGOS VÉDELEM</i>	48
<i>3. SZ. FÜGGELÉK MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM - HELYI VÉDELEM</i>	48
<i>4. SZ. FÜGGELÉK TERMÉSZETVÉDELEM - NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM</i>	49
<i>5. SZ. MELLÉKLET TERMÉSZETVÉDELEM - HELYI VÉDELEM</i>	49
<i>6. SZ. FÜGGELÉK MINTAKERESZTSZELVÉNYEK</i>	50
<i>7. SZ. FÜGGELÉK KÖZMŰVEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI</i>	51
<i>8. SZ. FÜGGELÉK JAVASLAT PUSZTAMAGYARÓD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8/1999. (VII. 15.) SZ. RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRA</i>	52

RAJZJEGYZÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS SZERKEZETI TERV	TSZT-1	M=1:10 000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-1	M=1:4 000
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-2	M=1:8 000
MINTA KERESZTSZELVÉNYEK	MK-1	M=1:200

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

Elfogadva a 51/2009. (VI.30.) sz. önkormányzati határozattal

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

A Zala megye középső részén fekvő Pusztamagyaród község szerkezetének és szerkezeti fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- A településen észak-déli irányban áthaladó Bak-Becsehely irányú 7536. sz. országos mellékút;
- A települést behálózó természetközeli vízfolyások hálózata, a települést észak-déli irányban átszelő Válicka-patak és a Karaj-kürtösi patak;
- A Válicka völgyét követő, főként észak-déli nyomvonalú külterületi dűlőutak hálózata;

Új vonalas szerkezeti elem:

- Új országos mellékút kialakítása Szentpéterföldre felé a zártkerti területeken keresztül, a községtől nyugatra;
- A 7536. sz. orsz. mellékút főúttá történő fejlesztése;
- a jelentős külterületi utak menti fasorok.

További jelentős szerkezeti elemek:

- két „elkülönülő” részre osztott belterület;
- a belterületi lakóterület viszonylag jelentős beépítetlen területekkel;
- új parcellázású, beépítetlen lakóterület a település déli részén;
- a belterület két beépített részét egymástól elválasztó gyepes-vizes területek;
- belterületi gazdasági terület (fűrészüzem);
- a nagy kiterjedésű zártkerti területek;
- a nagy kiterjedésű, de kedvezőtlen adottságú szántók;
- nagyobb tengerszintfeletti magasságú területeken jelentős erdőségek;
- nemzetközi jelentőségű természetközeli területek.

Új szerkezeti elemek:

- új ipari gazdasági terület a településtől északra, a 7536. sz. országos mellékút mentén;
- a településtől délre a 7536. sz. országos mellékút mentén;
- vízfolyások melletti gyp-, illetve erdőterületek.

Pusztamagyaród belterületének szerkezete kialakultnak tekinthető, a minimális fejlesztési igények miatt szerkezetet jelentősen alakító változások nem tervezettek. A település belső szerkezetét és területhasználatát a minőségi fejlesztést szolgáló belső korrekció jellegű fejlesztések kell, hogy meghatározzák.

A belterület jelentős része lakóterület, amely a falusias lakóterületbe sorolandó. A településen nagy számú beépítetlen lakótelek található, amelyek távlatban is lakóterületként hasznosítandók.

A Szerkezeti tervben lehatárolt, túlnyomó részt intézményi terület különleges terület településközpont területbe sorolandó, megfelelő tartalékkal.

A település belterületén lévő sportpálya és a temető területhasználatuk egyedisége miatt a különleges beépítésre nem szánt területbe sorolandók.

A belterületen, a központ közelében található gazdasági tevékenység területe meglévő funkciójában megtartandó, így továbbra is ipari gazdasági területbe tartozik.

A belterülettől északkeletre, az egykori major területe ipari gazdasági terület. Új ipari gazdasági terület a településtől északra, valamint a településtől délre, a 7536. sz. úttól keletre kijelölt területek.

A meglévő zöldterületek megtartandók. Új zöldterületek találhatóak a településközpontban, valamint a sportpálya környékén, a meglévő közpark mellett.

A külterületi területhasználatokon belül továbbra is legjelentősebb a szántók területe. Emellett a mélyfekvésű területeket elsősorban a vízfolyások mentét természetközeli módon, gyepként, illetve erdőként szükséges hasznosítani. Kertes mezőgazdasági területekhez tartoznak az egykori zártkerti területek. Erdők találhatók többnyire a magasabban fekvő területeken. A patakok, árkok medre továbbra is vízgazdálkodási terület.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

Beépítésre szánt területek:

Lakóterület

- falusias lakóterület

Gazdasági terület

- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- ipari gazdasági terület

Különleges terület

- településközpont terület
- szennyvíztisztító

Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési és közműelhelyezési területek

Zöldterületek

Erdőterületek

Mezőgazdasági területek

- általános mezőgazdasági terület - szántó
- általános mezőgazdasági terület - gyep, rét
- kertes mezőgazdasági terület

Vízgazdálkodási területek

Különleges beépítésre nem szánt terület

- sportterület
- temető

2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Pusztamagyaród Településszerkezeti Tervében területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv fogja tartalmazni, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, maximális beépítettség, mely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építménymagasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közművesítettség min. mértéke
Lf	falusias lakóterület	0,5	4,5m	25 %; 30%	50%	Teljes*
Vt	Településközpont vegyes terület	0,7	6,0 m	35 %	40 %	Teljes*
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,7	6,0*** m	35%	40%	Teljes*
Gip	Ipari gazdasági terület	0,6	6,0 (12,0**) m	30%	40%	Teljes*/Külterület en részleges
K-tk	Különleges terület - településközpont	0,7	6,0 m	35%	40%	Teljes*
K-szt	Különleges terület - szennyvíztisztító	0,3	6,0	15%	70%	Teljes

* - A csatornahálózat kiépítéséig részleges közművesítettség

** - amennyiben a technológia megköveteli, földszintes épület építése esetén az érték túlléphető

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

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

Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.

2.2.1. Lakóterületek

Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Pusztamagyaród belterületének legnagyobb része falusias lakóterület. A kialakult hagyományoknak megfelelően a szabályozás során lehetőséget kell biztosítani a gazdálkodási tevékenység folytatására. Ezért a készítendő helyi építési szabályzatban a lakóépületeken kívül a gazdasági tevékenységet és az állattartást kiszolgáló építmények elhelyezését is meg kell engedni.

A kialakult beépítési módhoz igazodva jellemzően 4,5 m megengedhető építménymagasság, mely a szükséges technológia függvényében közterületről takart gazdasági épület esetében túlléphető.

Új lakóterület

- a) Fő utca menti korábban felparcellázott, de be nem épített terület (3,21 ha, 33 db telek)
- b) Petőfi utca keleti részén (2,34 ha, kb. 10 telek)

2.2.2. Gazdasági területek

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület belterületen a Petőfi utca első szakaszán, a településközpont mellett található meglévő gazdasági terület, két telke (193/2,3 hrsz.)

Új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése nem szükséges.

Ipari gazdasági terület (Gip)

Az ipari terület elsősorban jelentős mértékű zavaró hatású, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő épület is elhelyezhető.

E területfelhasználási egységbe tartozik a település belterületén: a fafeldolgozó üzem (193/4-5;193/7 hrsz), megerősítve, hogy Pusztamagyaród hosszú távon támogatja a meglévő gazdasági tevékenységek jelenlétét a faluban, még akkor is, ha annak helye nem túl ideális.

Ipari gazdasági terület külterületen: a volt majorsági terület (0199/1; 0107 hrsz.).

Új ipari gazdasági terület:

- a) a településtől északra, a 7536. sz. úttól keletre kijelölt terület (085/2,3,4; 087 hrsz.) - ipari park céljára
- b) a településtől délre a 7536. sz. orsz. mellékút menti területen (0289/27,28 hrsz) - agráripari terület, szárító célra

2.2.3. Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

A különleges terület:

- **egyedi kezelést igénylő különleges területek**, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.

A Különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötöttek, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

a) Egyedi kezelést igénylő különleges területek

Településközpont terület (K-tk)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen különleges terület településközpont területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem lakó, hanem intézményi és szolgáltató funkció.

A Településszerkezeti terv e területen kívánja elősegíteni azon településszintű igazgatási, kereskedelmi, oktatási, vendéglátó, szolgáltató ... stb. létesítmények kialakítását (illetve a meglévők megtartását és fejlesztését), amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak egy-egy lakótömbön, s településszintű igényeket elégítenek ki.

A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl. igazgatási, egészségügyi létesítmények, panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot a lehető legkisebb mértékben terhelje, s a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.

Pusztamagyaródon különleges terület településközpont területbe a településmag és környezete (a Fő utca templom környéki szakasza mentén), valamint az egykori uradalmi központ.

E területeken található a település intézményének és kereskedelmi egységének többsége, s az esetleges fejlesztési igények is itt elégíthetők ki. Igény esetén szolgáltatás jellegű vállalkozások és szálláshely céljára is alkalmas e terület.

Szennyvíztisztító (K-szt)

E területen a keletkezett kommunális folyékony hulladék törvényben előírt módon történő elhelyezésére és kezelésére szolgáló műtárgyak kerülnek elhelyezésre.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartozik a település belterületétől délre a közigazgatási határ mellett található, 0289/4 hrsz-ú telek egy része, ahol a tervezett szennyvíztisztító telep elhelyezhető majd. A tisztítómű védőtávolsággal rendelkezik, ennek nagysága az alkalmazott technológiától függ.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

2.3.1. Közlekedési terület és közműterület

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

Főutak

Tervezett

- 7536 j. Becsehely - Bak országos mellékút főúttá történő átépítése (100-100 méteres védőtávolság).

A fejlesztés hosszú távra (10-15 év) becsülhető megvalósítása miatt a tervezett nyomvonal csak a Településszerkezeti Terven jelölendő.

Országos mellékutak

Meglévő

- 7536 j. Becsehely - Bak összekötő út (50-50 méteres védőtávolság) - középtávon országos főúttá átépítve

Tervezett

- Pusztamagyaród - Szentpéterföldre közötti településközi út országos mellékúttá való fejlesztése (50-50 méteres védőtávolság).

A fejlesztés hosszú távra (10-15 év) becsülhető megvalósítása miatt csak a Településszerkezeti Terven jelölendő.

Településközi utak

Pusztamagyaród - Szentpéterföldre közötti településközi út

Települési gyűjtőutak

Fő utca (a 7536 jelű országos mellékút belterületi szakasza),
Zrínyi Miklós utca (a 7536 jelű országos mellékút belterületi szakasza),

Települési kiszolgáló utak

A település úthálózata kialakultnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélessége megfelelő, megtartandó. Kivételt képez a Rákóczi utca, amelyet a szabályozás során legalább 12 méterre kell szélesíteni.

Közúti csomópontok

Tervezett

- a főúttá fejlesztendő 7536 j. Becsehely - Bak összekötő út és az országos mellékúttá fejlesztendő Pusztamagyaród - Szentpéterföldre közötti településközi út csomópontja

A fejlesztés hosszú távra (10-15 év) becsülhető megvalósítása miatt a tervezett nyomvonal csak a Településszerkezeti Terven jelölendő.

Kerékpárutak

Tervezett

A tervezett főúti fejlesztéshez kapcsolódóan a 7536 sz. országos mellékút teljes hossza mentén.

Parkolók

Meglévő

Az óvoda (328/2 hrsz.) ingatlanján kiépített 10 db parkoló.

Tervezett

- Petőfi utcai bolt (327 hrsz) előtt 4 parkoló állás,
- Fő utcai bolt (192/2 hrsz) előtt 10 parkoló állás,
- Temető előtt (064/1 hrsz) előtt 5 parkoló állás.

Az országos mellékút belterületi átkelési szakasza melletti parkoló fejlesztési igény felmerülése esetén, a tervezést megelőzően egyeztetni szükséges a közút kezelőjével - Magyar Közút Kht. (Forgalomszabályzási és Közútkezelői Osztály).

Gyalogos útvonalak

A település gyalogútjai megfelelő kiépítettségűek. Új gyalogút építendő ki a 188.hrsz-ú út meghosszabbításával a tervezett közparkig, valamint a Petőfi utcát a „Mise úttal” összekötő, patak melletti szakaszon.

Vasút

Csőmödéri Állami Erdei Vasút (ÁÉV) vasútvonala, amelyet hosszútávon személyszállításra alkalmas vasúttá kell kiépíteni.

Tömegközlekedés

A településeknek önálló közlekedési rendszere nincs, de a községek útjait használó buszjáratok el tudják látni a belső közlekedési igényeket, így ennek fejlesztésére hosszútávon sem lesz szükség.

2.3.2. Zöldterület - közpark

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településszerkezeti értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe.

A település területén meglévő közparkok:

- a Rákóczi és a Fő utca találkozásánál, a Rákóczi utca menti keskeny területen;
- a Kossuth Lajos utcában, az óvoda mögötti területen;
- A Petőfi utca északi oldalán, a „Sándor-tó”-tól délre fekvő területen.

Közparknak nem minősülő zöldterületek találhatóak a Rákóczi utcában. Ezekben a területeken épület, építmény elhelyezése tilos.

Kialakítandó új közparkok:

A Kossuth utcában, a meglévő közparkhoz kapcsolódó területeken, valamint a sportpálya mögötti részen, a patak mentén lévő gyepterületen új közpark alakítandó ki.

2.3.3. 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.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájlesztési szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

A meglévő erdőterületek mellett új erdőterületek találhatóak a Karaj-kürtösi patak menti területen, valamint északkeleten, a meglévő erdők közé ékelődött szántók, bozotos területek helyén. Erdőterület területfelhasználásuk az egykori zártkertek beerdősödött részei.

Fasorok tervezettek a főbb közlekedési utak, és egyes külterületi dűlőutak mentén, valamint a közigazgatási határ mentén.

2.3.4. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

a) Általános mezőgazdasági terület - szántó

Általános mezőgazdasági területek a jelenleg főként szántóföldi műveléssel hasznosított területek, azaz a külterület túlnyomó hányada.

b) Általános mezőgazdasági terület - gyeperület, legelő, rét

Gyeperületek a vízfolyások menti területek, valamint a korábban szántóként művelt, nagy kiterjedésű, meredek domboldalok a település keleti határán.

c) Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági területbe tartozik az egykori zártkertek területének túlnyomó része, ahol még jelenleg is kertészeti vagy szántóföldi művelés folyik, illetve a távlatban várható ezen területek további művelése.

2.3.5. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területhez tartoznak a vízfelületek, a vízfelületek parti sávja, valamint a vízkivételi helyek.

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

a) Vízfelületek

A település külterületén lévő vízfolyások, árkok medrét a terv vízgazdálkodási területfelhasználási egységként jelöli ki.

b) Vízbiztosítási területek/vízkivételi helyek:

Ide tartoznak a településen található vízműterületek:

- a) a belterület északi határa mellett, a 064/1 hrsz-ú területen.

- b) az egykori zártkert területén, a településtől nyugatra, a „Belső hegy” területén (502/1 hrsz.).

2.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület

Azok a - többnyire zöldfelületi jellegű - területek tartoznak ide, melyek funkciójuk miatt egyedi előírásokat igényelnek, s melyek maximális beépíthetősége az 5%-ot nem haladja meg.

A különleges terület:

- **zöldfelületi jellegű intézmények** (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából - a területen lévő épület(ek) funkciója mellett - a zöldfelület használata a meghatározó.

A Különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötötten, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

Különleges területek - zöldfelületi jellegű intézmények

a) Temető

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

Pusztamagyaród temetője (166/2 hrsz) a település belterületének északi határán található. A temető jelenleg megfelelő nagyságú, hosszútávon képes ellátni a funkcióját ezért területének bővítése nem szükséges.

b) Sportterület (K-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Sportterület az óvoda mögötti közparkhoz kapcsolódó sportpálya területe (330 hrsz.), mely távlatban is megtartandó.

3. ÉRTÉKVÉDELEM

3.1. TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Nemzetközi jelentőségű természeti területek

Pusztamagyaród területén védett természeti terület nem található. Nemzetközi jelentősége miatt Natura2000 hálózat „Oltárc” (HUBF20046) különleges természetmegőrzési területeihez tartozik az északkeleti erdőségek egy része („Alsóerdő”).

Helyi jelentőségű védett természeti értékek

Helyi védelemben részesülnek a település területén - az egykori uradalmi területeken - található idős fák:

1. *Liriodendron tulipifera* (1 db) Kossuth u. 2. 328/2. hrsz.
2. *Quercus robur* (1 db) Kossuth u. 328/1. hrsz.
3. *Quercus rubra* (2 db) Kossuth u. 2. 328/2. hrsz.
4. *Betula pendula* (2 db) Kossuth u. 2. 328/2. hrsz.
5. *Aesculus hippocastanum* (1 db) Ady u. 34. 285. hrsz.
6. *Tilia cordata* fásor (21db növény) Zrínyi u. - Temető, 166/2 hrsz.

Természeti területek

Természeti területként a megyei terv ugyancsak az előbb említett területeket határozza meg.

Ökológiai folyosó

Az ökológiai és zöldfolyosó övezetébe a Válicka patak völgye tartozik. A megyei terv értelmében az ökológiai folyosó területén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Tájképvédelem

A megyei területrendezési terv a Pusztamagyaród természeti területeivel nagyjából megegyező területet tájképvédelmi övezetbe sorolta, amely övezet előírásait és irányelveit a szabályozási terv készítésekor figyelembe kell venni.

3.2. MŰVI ÉRTÉKEK

Országos védelem

A településen műemléki védettség alatt áll:

- a) a XVIII. században épült római katolikus templom (Műemléki törzsszáma 6363, mely a település központjában áll,
- b) Szent Flórián kápolna, mely a temetőben található, s szintén XVIII. századi (Műemléki törzsszáma 6364).

Helyi védelem

A településen több olyan épület, építmény, illetve terület található, amely vagy építészeti jegyei, vagy helytörténeti jelentősége miatt méltó a helyi védelemre.

Helyi védelem alatt álló épületek, építmények:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	Rákóczi u. 1.	146/1	Régi általános iskola	8/1999. (VII.15.) sz. Önk. rendelettel védett
2.	Fő út 1.	100	Korábban művelődési központ, könyvtár, „Busa ház”	8/1999. (VII.15.) sz. Önk. rendelettel védett
3.	Kossuth u. 2.	328/2	Óvoda	8/1999. (VII.15.) sz. Önk. rendelettel védett
4.	Rákóczi u. 25.	133/1	Lakóház + gazdasági épület	Jelen rendelettel védett
5.	Petőfi u. 41.	474	Lakóház	Jelen rendelettel védett
6.	Petőfi u. 23.	305	Lakóház	Jelen rendelettel védett
7.	Rákóczi u. 40.	23/1	Lakóház	Jelen rendelettel védett
8.	Rákóczi u. 22.	116	Lakóház	Jelen rendelettel védett
9.	Kossuth u. 31.	411	Lakóház	Jelen rendelettel védett
10.	Kossuth u. 66.	370	Lakóház	Jelen rendelettel védett
11.	Rákóczi u. - Fő u. sarka	117	Világháborús emlékmű	Jelen rendelettel védett
12.		328/2	Millenniumi emlékmű	Jelen rendelettel védett
13.	Petőfi u. - Fő u. sarka	194	Feszület	Jelen rendelettel védett
14.	Petőfi u. - Ady u. sarka	264	Feszület	Jelen rendelettel védett
15.	Rákóczi u.	145/2	Feszület	Jelen rendelettel védett
16.	Zártkert	1089	Feszület	Jelen rendelettel védett
17.	Rákóczi u.	99	Kápolna	Jelen rendelettel védett

Helyi védelmi területek:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	Fő út 1.	99-105	Lakóház és környezete: „Busa ház”, „Busa kert”	8/1999. (VII.15.) sz. Önk. rendelettel védett
2.	Zrínyi utca	166/2	Temető	Jelen rendelettel védett

3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A településen található régészeti lelőhelyek pontos elhelyezkedése és kiterjedése a Településrendezési tervvel párhuzamosan készülő örökségvédelmi hatástanulmányban tisztázandó.

4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

4.1. TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM

Pusztamagyaród területe a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (a felszín alatti vizek védelméről) alapján, a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint szennyezés-érzékenységi szempontból az „érzékeny” kategóriába tartozik. (A 219/2004. kormányrendelet szerint tilos a felszín alatti vizekbe bevezetni a rendelet szerinti kockázatos anyagokat, ill. az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása során ilyen anyag keletkezéséhez vezető közvetlen anyagot.)

A 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet szerint a község nem tartozik a nitrátérzékeny települések közé. Ettől függetlenül - minthogy a területen intenzív mezőgazdálkodást folytatnak - nagy figyelmet kell fordítani a vizek nitrátszennyezésének megelőzésére.

A felszín alatti vizek és a talaj szennyeződésének megakadályozása érdekében szükséges a településen a közműves szennyvíz-elvezetés kiépítése, ennek megvalósulásáig a csatorna-hálózaton kívüli szennyvíztárolás felülvizsgálata, szükség esetén szankcionálása, és zárt rendszerű közműpótlók alkalmazása.

A további talajszennyezés megakadályozása érdekében a település területén működő kommunális hulladéklerakót, valamint az egyéb illegális hulladék-elhelyezéseket azonnali hatállyal fel kell számolni, az érintett területeket rekultiválni kell.

A szélérozíó megakadályozására fasorokat és (mezővédő) erdősávokat kell telepíteni. A meredek domboldalakat gyeppel, illetve erdőterületként kell hasznosítani.

4.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A 4/2002-es KvVM rendelet alapján Pusztamagyaród a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

A község területén a lakossági fűtés által okozott levegőszennyező kibocsátás a gázhálózat kiépítésével, ezt követően pedig a már kiépült gázhálózatra való rácsatlakozások ösztönzésével, illetve szankciókkal csökkentendő.

A külterületen jellemző mezőgazdasági eredetű, illetve a közlekedésből származó porterhelés csökkentésére fasorok, illetve erdősávok telepítendőek.

4.3. ZAJVÉDELEM

Pusztamagyaródon jelentős zajterheléssel járó tevékenység nem folyik. A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút...mentén	
<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60	50
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

<i>Zajtól védendő terület</i>	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50dB	40dB

A tervezett ipari park területéről származó esetleges zajterhelés ellen az ipari park köré védő növényzet telepítendő.

4.4. HULLADÉKKEZELÉS

Pusztamagyaródon a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A külterületen, a belterülettől északra, a 041/1 hrsz-ú területen korábban működő kommunális hulladéklerakó területére véderdő telepítendő. A 0106/4 hrsz-ú területen található illegális lerakót azonnali hatállyal fel kell számolni, és a területet rekultiválni kell. Fel kell továbbá számolni a település területén elhelyezett egyéb kisebb-nagyobb illegális hulladékkupacokat(vadlerakókat), illetve meg kell előzni azok kialakulását.

Az állati tetemek elszállítását ellenőrzötten kell végrehajtani.

Meg kell szervezni a szelektív hulladékgyűjtést.

5. KÖZMŰELLÁTÁS

Vízi közművek

Ivóvízellátás

A lakások vezetékes ivóvízellátása 100%-osnak mondható.

Szennyvízelhelyezés

Pusztamagyaródon a szennyvíz-csatorna hálózat kiépítendő.

Csapadékvízvezetés

A község területén a hiányzó vízvezető árkok kiépítésére, a meglévők helyenkénti karbantartására, illetve a befogadók karbantartására van szükség.

Energia közművek

A településen a villamosenergia-ellátás szempontjából a további fejlesztési igények felmerülése esetén új transzformátorállomások felállítása szükséges.

A községben a gázvezeték-hálózat kiépült. A rákötések jelenleg ~45%-os aránya tovább növelendő.

Hírközlés

Pusztamagyaródot vezetékes távközlési hálózatának üzemeltetője a T-COM Nyrt. A vezetékes távközlési szolgáltatásba való bekapcsolódás lehetősége minden belterületi ingatlan számára biztosítható.

A településen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

Jóváhagyva a 10/2009. (VII.2.) sz. rendelettel

PUSZTAMAGYARÓD ÖNKORMÁNYZAT 10/2009. (VII.2.) SZ. RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL¹

Pusztamagyaród Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Pusztamagyaród község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:4000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az M=1:8000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - 1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
 - 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem - helyi védelem
 - 3. sz. melléklet: Természetvédelem - helyi védelem
 - 4. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
 - 5. sz. melléklet: Szabályozási terv

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a) szabályozási vonal;
 - b) belterület határa;
 - c) területfelhasználási egység határa;
 - d) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
 - e) telek be nem építhető része;
 - f) telken belüli kötelező telekhasználat (hk-házikert, gy-gyepművelés);
 - g) közterület zöldfelületi része;
 - h) sajátos jogintézmények;
 - i) meglévő, megtartandó fasor;
 - j) ökológiai (zöld) folyosó területe;
 - k) tájképvédelmi terület;
- /2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Telekalakítás engedélyezési eljárás

3.§.

- /1/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:
 - a) a telekalakítás / telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,
 - b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.

¹ A rendelet lábjegyzete nem képezi a rendelet részét.

- /2/ Építési telek alakításra és kertes mezőgazdasági területen telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként - kialakult beépítés esetén, jelen szabályozás idején már meglévő zárványtelkek kivételével - nem jön létre:
- a) nyúlványos (nyeles) telek (lásd: fogalommagyarázat),
 - b) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,
- s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /3/ A település területén közműterület céljára telek az építési övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /4/ Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

4.5.

- /1/ A település beépítésre szánt részén,
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m
 - b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- szélességű telek is beépíthető.
- /2/ Belterületen, amennyiben egy meglévő építési telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 360 m², és a /3/ bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.
- /3/ Ha egy építési telek területe és szélességi mérete a /3/,/4/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:
- a) a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül, felújítható, tetőtere beépíthető, és ha az építési övezet egyéb előírásait kielégíti, úgy alapterülete bővíthető;
 - b) új épület nem építhető.
- /5/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.
- /6/ Amennyiben egy épület:
- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - b) ipari gazdasági terület
- építési övezetbe kerül az elhelyezhető fő- és gazdasági épületek telken belüli elhelyezését elvi építési engedélyezés keretében kell tisztázni, mely eljárás során vizsgálandó:
- a) a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés,
 - b) a tájban való előnyös megjelenés,
 - c) a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használata zavarmentességének biztosítása,
 - d) a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés,
 - e) a tervezett épület, a meglévő épületek és a szomszédos épületek tömegének aránya,
 - f) az épület telken belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége,
 - g) a már meglévő épületek megközelíthetősége, rendeltetésszerű használhatósága, az új épület ezen épületekkel való kapcsolata, illeszkedése,
 - h) a telken további épületek elhelyezési lehetőségének biztosíthatósága,
 - i) a beépítési vonal,
 - j) az építménymagasság,
 - k) az épülettömeg,
 - l) a zöldfelületi arány,
 - m) a tetőidom.
- /7/ A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a telek be nem építhető része, valamint a gyephézagos térburkolat.
- /8/ A beépítésre szánt területen a belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó gazdasági területek kivételével - a csatornahálózat kiépítést követően - új épület csak teljesen közművesített, építési telken lehetséges.

- /9/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia (lásd: fogalommagyarázat) alkalmazása esetén is építhető épület.
- /10/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség kötelezettsége alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív szennyvíztisztító technológiát (lásd: fogalommagyarázat) alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Építmények elhelyezése

5. §

- /1/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
- belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint védett területen kivételes esetben sem helyezhető el,
 - egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el.
- /2/ 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben
- kerti építmény (lásd: fogalommagyarázat);
 - a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
 - közműbecsatlakozás építménye;
 - terezsint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
 - zárt szennyvíztároló;
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /3/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
- közműbecsatlakozás építménye;
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

Beépítési mód, építési hely²

6. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
- O oldalhatáron álló,
 - SZ szabadon álló,
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
- az északi telekhatár;
 - a keleti telekhatár;
 - a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár;
- /3/ Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.
- /4/ Az előkert, mely egyben építési vonal is:
- túlnyomórészt beépített telektömb esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell, legyen.
 - új beépítés esetén 5 méter, kivéve kelet-nyugat irányú utcák saroktelkeit, ahol a telkek északi homlokvonala ez előkert 2,5 m és 5, 0 m között szabadon megválasztható.
- /5/ Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete 5 m, s az épület helye az így kijelölhető építési helyen belül szabadon megválasztható.
- /6/ Közparkkal szomszédos telken új épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a közparkra ne tűzfalal nyíljon.
- /7/ Amennyiben egy foghíjtelket utcavonalas beépítésű épületek vesznek körül, az új épület előkertje 0 és 2,0 m között szabadon megválasztható.
- /8/ Fekvő telek (lásd: fogalommagyarázat) esetében az építési hely meghatározásánál a hátsókert 5 méterrel vehető figyelembe.

² lásd 1.sz. függelék

II. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE

Országos védelem

7.§.

- /1/ Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók³.

Helyi védelem

8.§.

- /1/ A településen a 3. számú melléklet szerinti épületek, építmények részesülnek helyi védelemben.
- /2/ A helyi védelem alatt álló épületek, építmények, illetve területek esetében a hatályos Önkormányzati rendelet⁴ előírásait kell figyelembe venni!

Általános építészeti előírások

9.§

- /1/ A település közigazgatási területén nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:
 - a) műanyag hullámlemez;
 - b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
 - c) mesterséges pala;
 - d) bitumenzsindely (vörös árnyalat kivételével).
- /2/ A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.
- /3/ Az épületek egyik homlokzati felületre számított építmény magassága sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,50 m-t.
- /4/ A település beépítésre szánt területén az építési telek utcai kerítését áttört szerkezetűként kell kialakítani, úgy hogy a tömör felületek aránya nem haladhatja meg az 50 %-ot. Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet. 1,20 m-ig tömör kerítés építhető.
- /5/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.
- /6/ A homlokzat-felújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

Régészeti területek

10.§

- /1/ A régészeti érintettségű területeken, az Örökségvédelmi Hatástanulmányban jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok⁵ szerint kell eljárni.

Táj- és természetvédelem

11.§.

- /1/ Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.

³ a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek

⁴ Pusztamagyaród község Önkormányzata 8/1999. (VII.15.) sz. rendelete az építészeti értékek helyi védelméről

⁵ a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek

- /2/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.
- /3/ A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a település közterületein és közcélú zöldfelületein élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad.
- /4/ Külterületi utak mentén a szabályozási terven ábrázoltak szerint őshonos fajokból álló fasor telepítendő.
- /5/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen a vízfolyások mellé, a Szabályozási terven jelöltek szerint, fás növényzetet, illetve a meglévő galéria növényzetet meg kell őrizni.

Védelem alatt álló természeti területek és értékek

12.§.

- /1/ A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Védett területeken
 - a) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;
 - b) csak extenzív jellegű, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- /3/ A településen a helyi jelentőségű védett természeti értékek elhelyezkedését a Szabályozási terv, felsorolását a 3. számú melléklet tartalmazza.
- /4/ A helyi jelentőségű védett természeti értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk a tulajdonos, illetve a kezelő kötelessége.
- /5/ A helyi védelem alatt álló, illetve a helyi jelentőségű védett természeti területen lévő fa kivágása csak életveszély-elhárítás, vagy a fa betegsége miatt lehetséges.
- /6/ A helyi védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el új épület, és a gyökérzónát károsító építmény.
- /7/ Tájképvédelmi területen csak tájba illő épület (lásd: fogalommagyarázat) helyezhető el.
- /8/ A kedvezőtlen látványt nyújtó építményeket az ingatlanokon oly módon kell elhelyezni és takarásukról gondoskodni, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak.

Környezetvédelem

13.§

- /1/ Az település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
 - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - c) kizárja a környezetkárosítást,
 - d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- /2/ Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell.
- /3/ A roncsolt területek a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően reaktiválni kell és a Szabályozási terven meghatározott cél szerint kell újrahasznosítani.
- /4/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- /5/ Állattartó építmények ételmisztartó, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

14. §

- /1/ A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- /2/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabálynak⁶ megfelelő szennyvizek vezethetők.
- /3/ A település területe a hatályos, felszín alatti víz minőségvédelmi előírásokat tartalmazó jogszabály⁷ szerint a felszín alatti víz minőségvédelmi szempontból az „érzékeny” kategóriába tartozik, s e besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.
- /4/ Külterületen állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek partvonalától számított 100 méteren belül nem létesíthető.
- /5/ Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell.
- /6/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.
- /7/ A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.

A levegő védelme

15. §

- /1/ A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak.

A termőföld védelme

16. §

- /1/ Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- /2/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /3/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /4/ A település területén tilos a tisztítatlan szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- /5/ A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

17. §

- /1/ Pusztamagyaród közigazgatási területére hulladék más településről - az újrahasznosítást kivéve - nem szállítható.
- /2/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- /3/ Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.
- /4/ Hulladékudvar Gksz, Gip építési övezet területén helyezhető el.
- /5/ Szelektív hulladékgyűjtő sziget Vt, Gksz, Gip építési övezet területén helyezhető el.

A zaj elleni védelem

18. §

- /1/ A település belterületén a tényleges zajszintet és rezgésszintet évenkénti rendszeres mérésekkel ellenőrizni kell.

⁶ 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet I. védettségi kategória

⁷ a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

Geológiai előírások

19. §

- /1/ Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan eróziómentes elvezetése biztosított legyen.
- /2/ A 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (nyitott kőzetfal-partfallal, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

Tűzvédelem

20. §

- /1/ A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.

Védőterületek, védőtávolságok

21. §

- /1/ A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
 - a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvíztisztító,
 - d) ipari gazdasági létesítmények,
- /2/ A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /3/ A közlekedési területek védőtávolságait e rendelet 45.§. /5/ bekezdése tartalmazza.
- /4/ A közművek, közműlétesítmények és e rendelet 2 számú függelékben és az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságait biztosítani kell.
- /5/ A szennyvíztisztító körül kijelölt 20 méteres védőtávolságon belül lakóépület nem helyezhető el.
- /6/ Az ipari gazdasági övezet védőterületén (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület

22. §

/1/ Pusztamagyaród területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- | | |
|---|---------|
| a) Falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| c) Ipari gazdasági terület - agráripari terület | (Gip-a) |
| d) Ipari gazdasági terület - ipari terület | (Gip-i) |
| e) Különleges területek | |
| a) településközpont terület | (K-tk) |
| b) szennyvíztisztító terület | (K-szt) |

Falusias lakóterület

23. §

/1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

/2/ Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető⁸:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- szálláshely szolgáltató épület;
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- kézműipari építmény;
- sportépítmény.

/3/ Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető⁹:

- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- termelő kertészeti építmény.

/4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás.

/5/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lf1	O	2000	18	25%	4,5	Min 50%	0,5
Lf2	O	720	18	30%	4,5	Min 50%	0,5

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

/6/ Az építési övezet területén teljesen közművesített építési telkek építhetők be, a 4. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.

/7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

⁸ a OTÉK 14.§ (2) bekezdés

⁹ az OTÉK 31.§(2)figyelembe vételével

- /8/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) járműtároló;
 - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - c) barkács műhely;
 - d) műterem;
 - e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - g) kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.
- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén;
 - c) terepszint alatt (támfalgarázs is)
- történhet.
- /10/ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) siló, ömlesztett anyag, folyadék, és gáztároló.
- /11/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.
- /12/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el.
- /14/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telek szabályozási terven jelölt telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.
- /15/ Az övezetben előírt max. építménymagasság – technológia függvényében – közterületről takart földszintes gazdasági épület esetében max. 3,0 méterrel túlléphető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

24.§

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető¹⁰:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület;
 - d) a nem nagyüzemi állattartás céljait szolgáló épületek.
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető¹¹:
- a) egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 - b) sportépítmény;
 - c) hulladékudvar.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- /5/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

¹⁰ OTÉK 19.§ (2)

¹¹ az OTÉK 31.§(2)figyelembe vételével

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gksz	SZ	2000	20	35%	6,0*	40%	0,7

SZ - szabadonálló beépítés

* - ld. /8/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet területén teljesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Gazdasági épület esetében ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen épület csak a telekhatártól 5 m-re helyezhető el.
- /10/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 4.§ /5/ bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.

Ipari gazdasági terület

25.§

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási terven Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- /2/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:
- Jelentős mértékű zavaró hatású terület
 - agráripari
 - ipari

Ipari gazdasági terület - agráripari terület

26.§

- /1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven Gip-a jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen önálló épületként elhelyezhető¹²:
- nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
 - egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
 - igazgatási és egyéb irodaépület.
- /3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen elhelyezhető¹³:
- egyéb ipari épület;
 - üzemanyagtöltő;
 - hulladékudvar.
- /4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - parkolóház.
- /5/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

¹² OTÉK 20.§

¹³ az OTÉK 31.§(2)figyelembe vételével

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gip-a	SZ	5.000	50	30%	6,0*	40%	0,6

SZ - szabadonálló beépítés

* - ld. /8/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített építési telkek építhetők be.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 4.§ /5/ bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /10/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- /11/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély kizárólag ennek meglétekor adható ki.
- /12/ A Gip-a jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

Ipari gazdasági terület - ipari terület

27.§

- /1/ Az ipari gazdasági terület ipari terület, a Szabályozási terven Gip-i jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban jelentős környezeti hatással járó ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület ipari területen az önálló épületként elhelyezhető¹⁴:
- jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületek közül faanyag-feldolgozással kapcsolatos épületek;
 - egyéb ipari épületek.
- /3/ Ipari gazdasági terület ipari területen kivételesen elhelyezhető¹⁵:
- üzemanyagtöltő állomás.
- /4/ Ipari gazdasági terület ipari területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház.
- /5/ Gip-i2 jelű övezetben kizárólag faanyag-feldolgozással kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.
- /6/ Az ipari gazdasági terület ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gip-i1	SZ	5000	25	30%	6,0*	40%	0,6
Gip-i2	SZ	2000	20	30%	6,0*	40%	0,6

SZ - szabadonálló beépítés

* - ld. /9/ bekezdés

- /7/ Az építési övezet területén belterületen teljesen, külterületen legalább részlegesen közművesített építési telkek építhetők be, a 4. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.
- /8/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

¹⁴ OTÉK 20.§

¹⁵ az OTÉK 31.§(2)figyelembe vételével

- /9/ Az építési övezet területén a megengedhető legnagyobb szintszám F+3 VAGY legfeljebb 4 építményszintű épület helyezhető el.
- /10/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /11/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 4.§ /5/ bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /12/ Ipari gazdasági terület ipari területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- /13/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély kizárólag ennek meglétekor adható ki.

Különleges területek

28.§

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, illetve a környezetre gyakorolt káros hatásuk miatt a következők:
- | | |
|---------------------------|---------|
| településközpont terület | (K-tk) |
| szennyvíztisztító terület | (K-szt) |

Különleges terület - Településközpont terület

29.§

- /1/ A különleges terület - településközpont terület a Szabályozási terven K-tk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ Különleges terület - településközpont területen önálló épületként elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - f) sportépítmény;
- /3/ Különleges terület - településközpont területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) üzemanyag-töltő állomás;
 - b) parkolóház;
 - c) önálló épületként egyéb gazdasági építmény;
 - d) önálló főépületként termelő kertészeti építmény;
 - e) állattartó épület.
- /5/ Különleges terület - településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-tk1	O/K	1000	14	35	6,0	40%	0,7
K-tk2	SZ	2000	14	35	6,0	40%	0,7

- O - oldalhatáron álló
SZ - szabadonálló beépítés
K - kialakult

- /6/ Az építési övezet területén teljesen közművesített építési telkek építhetők be, a 4. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.

- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.
- /8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben történhet.
- /9/ Különleges terület településközpont területen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) állatkifutó;
b) trágyatároló, komposztáló;
c) siló, ömlesztett anyag, folyadék, és gáztároló.

Különleges terület - Szennyvíztisztító terület

30.§

- /1/ Különleges terület - szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-szt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület szennyvíztisztító terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-szt	SZ	5000	50	15	6,0	70	0,3

SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

Beépítésre nem szánt területek**31. §.**

- /1/ A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:
- | | | |
|----|--|------------|
| a) | Zöldterület (közpark, közkert) | (Zkp, Zkk) |
| b) | Erdőterületek: | |
| | Védelmi (védett és védőerdő) | (Ev) |
| | Gazdasági | (Eg) |
| c) | Mezőgazdasági területek: | |
| | Általános mezőgazdasági terület - szántó | (Má-sz1,2) |
| | Általános mezőgazdasági terület - gyeperület | (Má-gy) |
| | Kertes mezőgazdasági terület | (Mk) |
| d) | Vízgazdálkodási terület: | |
| | Vízbázis: | (Vb) |
| | Vízfelszín: | (Vf) |
| e) | Különleges beépítésre nem szánt terület: | |
| | Sportterület | (Kk-sp) |
| | Temető terület: | (Kk-t) |
| f) | Közlekedési terület: | |
| | Közúti | (KÖu) |
| | Kötőtpályás | (KÖk) |
| g) | Közműterület: | |
| | Villamosközművek: | (Kmú-e) |
| | Gázközművek | (Kmú-g) |

Zöldterület**32. §**

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert - (lásd: fogalommagyarázat) a Szabályozási terven **Zkp, Zkk** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kapcsolódást szolgáló közterület.
- /2/ Zöldterületen elhelyezhető
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) vendéglátó épület,
 - c) a területfenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.
- /3/ A zöldterületet legalább 75%-ban növényzettel fedetten, több szintben (gyep, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ A **Zkp** jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettséggel.
- /5/ A **Zkk** jelű zöldterületen épület nem helyezhető el.
- /6/ A **Zkk** jelű övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.
- /7/ A **Zkp** jelű övezetbe tartozó közpark létesítése, csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- /8/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések - gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével - valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
- /9/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /10/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó - növények telepíthetők.
- /11/ A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem létesíthető.

Erdőterület

33. §

- /1/ Erdőterület a Szabályozási terven E jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a településrendezési terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.
- /2/ Az erdőterületek rendeltetésük szerint
 - a) Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
 - b) Gazdasági (Eg)erdők lehetnek.
- /3/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /4/ Az erdőövezetekben kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból építhető.
- /5/ Erdőterületen meglévő tanyaépület, prэшáz, terepszint alatti pince, mezőgazdasági hasznosítás építménye felújítható, korszerűsíthető, legfeljebb 25m²-rel bővíthető, de új épület nem építhető.
- /6/ Erdőterület övezetein beépítés legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehetséges.

Erdőterület - védelmi erdők területe, mezővédő erdők

34. §

- /1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Ev jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- /2/ Az övezetekben épületet elhelyezni nem lehet.
- /3/ A védelmi erdők területén Ev az erdőgazdasági műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra elemei, illetve az OTÉK¹⁶-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magasépítmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha azok az erdő természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

Erdőterület - gazdasági erdők területe

35. §

- /1/ A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Eg jellel jelölt területek, melyeken a gazdálkodás elsődleges célja fatermelés, valamint egyéb erdei termékek (lásd: fogalommagyarázat) előállítására és hasznosítására.
- /2/ Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények, valamint - gazdasági épület megléte esetén - lakóépületek legfeljebb 2 lakóegységig helyezhetők el. Az építés feltételei:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
 - b) a beépítés módja: szabadonálló,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5%,
 - d) a megengedett maximális építménymagasság: 4,5 m.
- /3/ A gazdasági erdő területén szakszerű, természetkímélő erdőgazdálkodást kell folytatni.

Mezőgazdasági terület

36. §

- /1/ A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) kertés mezőgazdasági terület (Mk)

¹⁶ 32. §

- /2/ Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten - egyéb rendelkezések hiányában - az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.
- /3/ A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani,
- /4/ Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- /5/ Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
- /6/ Mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: legalább részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.
- /7/ A mezőgazdasági területen erdő, vízfelület, sportolási célú gyepek is létesíthetők.

Általános mezőgazdasági terület

37. §

- /1/ Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven (Má) jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából
 - a) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz1,2)
 - b) általános mezőgazdasági terület - gyepek (Má-gy)rendeltetésűek.

Általános mezőgazdasági terület - szántó

38. §

- /1/ A Szabályozási terven **Má-sz** jellel jelölt övezet a nagyüzemi árutermelő gazdálkodásra is alkalmas terület.
- /2/ Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- /3/ Az **Má-sz1** jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a beépíthető legkisebb telekméret: 100.000 m² (10ha)
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
 - c) a beépítés módja: szabadonálló
 - d) legnagyobb beépíthetőség: 1,5%, lakóépület esetén 0,5% (tanyatelek kivételével)
 - e) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - f) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
- /4/ Az övezetben földszintes gazdasági épületek - amennyiben a technológia megköveteli - az övezetben előírtaktól eltérően legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságig építhetők.
- /5/ A 720-100.000m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető.
- /6/ **Má-sz1** övezetben az OTÉK¹⁷ szerinti birtokközpont (lásd: Fogalommagyarázat) alakítható ki abban az esetben, ha az OTÉK¹⁸ szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 8.000 m² (0,8ha), a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.
- /7/ Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti, és a telek közútról megközelíthető.
- /8/ Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- /9/ A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos ill. régi kulturfajokkal.

¹⁷ 29.§

¹⁸ 1. számú melléklete 68. pontja

- /10/ **Má-sz2** övezetben épületet elhelyezni tilos. Építmények közül az OTÉK¹⁹-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- /11/ **Má-sz1/Má-sz2** jelű övezetben művelés alól kivett, korábban kialakított tanya (lásd: fogalommagyarázat) területen lakóépület, mezőgazdasági hasznosítás gazdasági építménye és terepszint alatti pince építhető maximum 3% beépítettséggel, amelyen belül a lakóépület alapterülete a maximum beépítettség fele lehet.
- /12/ **Má-sz1/Má-sz2** övezetben meglévő
- lakóépület,
 - mezőgazdasági célú épület, építmény,
- mely telkének méretei az övezet előírásait nem elégítik ki, felújítható, korszerűsíthető, legfeljebb 25m²-rel bővíthető, de új épület nem építhető.

Általános mezőgazdasági terület - gyep

39. §

- /1/ A Szabályozási terven **Má-gy** jellel jelölt övezet a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ **Má-gy** övezetben kizárólag a hagyományos legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó épületek, építmények, valamint a gazdasági funkció megléte esetén a tulajdonos/használó lakása helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
- A beépíthető legkisebb telekméret 50.000m² (5 ha),
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
 - a beépítés módja: szabadonálló
 - A beépítettség mértéke legfeljebb 1,5%
 - A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m
- /3/ **Má-gy** övezetben az OTÉK²⁰ szerinti birtokközpont (lásd: Fogalommagyarázat) alakítható ki abban az esetben, ha az OTÉK²¹ szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 8.000 m²(0,8 ha), a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

40. §

- /1/ A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven „Mk” jellel jelölt a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló, valamint az aktív szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények helyezhetők el. Lakóépület nem építhető. Állandó tartózkodást szolgáló lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- /3/ Kertes mezőgazdasági övezetben a meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható.
- /4/ Kertes mezőgazdasági területen kerítés kizárólag sövény, szőlőkordon, sövényvel takart vadháló lehet.
- /5/ „Mk1” jelű övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 1500m²
 - a beépíthető legkisebb telekszélesség: 7 m
 - a beépítés módja: szabadonálló
 - legnagyobb beépíthetőség: 3%
 - az építhető épületek összes alapterülete legfeljebb 120 m² lehet.
 - legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - terezsint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%

¹⁹ 32. §

²⁰ 29. §

²¹ 1. számú melléklete 68. pontja

- /6/ A terület földrészletein az épületeket legalább 1,0 m-es oldalkerttel és legfeljebb 5 méteres előkerttel lehet elhelyezni.
- /7/ Építeni legalább 60%-ban kert, szőlő- vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telekre lehet, szántó, gyeperdő, parlag nem építhető be.
- /8/ Az „Mk1” jelű övezet területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- /9/ Az övezet területén kialakítható magánút min. szélessége 6,0 m.
- /10/ Az „Mk2” jelű övezetben, amely zömmel erdősödött, fás terület
 - a) új épület nem helyezhető el;
 - b) az erdő, az erdő jellegű fás növényzet helyett kizárólag gyümölcsös, szőlő művelése engedélyezhető.

Vízgazdálkodási terület

41. §

- /1/ Vízgazdálkodási terület - vízfelület - a Szabályozási terven „V” illetve „Vb” jellel lejelölt területfelhasználási egység.
- /2/ A „V” jellel szabályozott területfelhasználási egység az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- /3/ A „Vb” jellel jelölt területfelhasználási egység a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- /4/ Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással, illetve a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- /5/ A vízfolyások, csatornák, árkok karbantartása érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a galérianövényzeten kívül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.

Különleges beépítésre nem szánt területek

42. §

- /1/ Különleges beépítésre nem szánt területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
 - sportterület (Kk-sp)
 - temető (Kk-t)
- /2/ A különleges beépítésre nem szánt területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

Sportterület

43. §

- /1/ Különleges beépítésre nem szánt terület sportterület a Szabályozási terven Kn-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges terület sportterületen kizárólag:
 - a) sportépítmények;
 - b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
 - c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- /3/ Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.
- /4/ A különleges beépítésre nem szánt terület sportterületen az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 5.000m²
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 25 m

- c) a beépítés módja: szabadonálló
 - d) legnagyobb beépíthetőség: 5%
 - e) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - f) minimális zöldfelületi aránya: 70%
- /5/ Az övezet területén teljesen közművesített építési telkek építhetők be, a 4. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

Temető területe

44.§

- /1/ Különleges beépítésre nem szánt terület temető terület a Szabályozási terven Kn-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges beépítésre nem szánt terület temető területen az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 10.000m²
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 25 m
 - c) a beépítés módja: szabadonálló
 - d) legnagyobb beépíthetőség: 5%
 - e) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - f) minimális zöldfelületi aránya: 70%
- /3/ Az övezet területén teljesen közművesített építési telkek építhetők be, a 4. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.
- /4/ Az övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /5/ A temető telekhatárai mentén, azon belül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, területe nem szolgálhat temetkezési helyként.
- /6/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3 m-rel túlléphető.

Közlekedési területek általános előírásai**45. §**

- /1/ Közlekedési terület a szabályozási terven a „Kö-u” és „Kö-k” jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.
- /2/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások figyelembe vételével. 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki.
- /3/ A közforgalom elől el nem zárt magánút létesítése csak abban az esetben engedélyezhető, ha azt a község Szabályozási terve tartalmazza.
- /4/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a - a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- /5/ Pusztamagyaród közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza:

Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
7536 j. összekötő út	KÖu-2	Orsz. mellékút K.V.A.	Meglévő (15-30 m)	-	50m-50m
Szentpéterföldei összekötő út	KÖu-2	Orsz. mellékút K.V.A.	Tervezett (14-20 m)	-	50m-50m
Zrínyi utca	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (16-28 m)	-	-
Fő utca	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-14 m)	-	-
Lakó és kiszolgáló utak	KÖu-10	lakóút B.IV. d-A,B,C.	Meglévő (10-16m) Tervezett (12m)	-	-
Egyéb feltáró mezőgazdasági és ipari kiszolgáló utak	KÖu-8	Egyéb kiszolgáló út K.VIII. B,C	Meglévő (6-14 m) Tervezett (8 m)	-	-
Csömödéri Állami Erdei Vasút (ÁEV) nyomvonala	KÖk		Meglévő (6-8 m)	50m-50m	50m-50m

- /6/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.
- /7/ A koncentrált parkolási igények kielégítése érdekében csak az alábbi helyeken létesíthetők parkolók:
- Petőfi utcai bolt (327 hrsz) előtt 4 parkoló állás,
 - Fő utcai bolt (192/2 hrsz) előtt 10 parkoló állás,
 - Temető előtt (064/1 hrsz) előtt 10 parkoló állás.
- /8/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.
- /9/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.
- /10/ A Szabályozási terven közterület zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen, a közlekedési elemek közül, kizárólag az egyes telkek feltárását szolgáló bekötő utak és gyalogos utak építhetők.

IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS 46.§

- /1/ Közterületen a közműhálózatokat, közműlétesítményeket az adott szabályozási szélességen belül kell elhelyezni.
- /2/ A szennyvízelvezető rendszer kiépültéig, átmeneti jelleggel a zárt rendszerben való gyűjtés-elszállítás működhet. A szennyvízcsatorna megépülte után az ingatlanok közüzemű vezetékhez történő csatlakoztatását haladéktalanul meg kell oldani.
- /3/ A területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.
- /4/ A meglévő, nem közterületen vezetett közüzemű ellátó vezetékek, vízelvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni.
- /5/ Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték a földben nem maradhat.

V. FEJEZET A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

47.§

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:
 - a) beültetési kötelezettség,
 - b) építési tilalom.
- /2/ A település területén beültetési kötelezettség terheli a 4. számú melléklet szerinti ingatlanokat.
- /3/ „Gksz” jelű övezet területére kijelölt beültetési kötelezettséget akkor kell érvényesíteni, amikor az érintett épületek bontása már megtörtént.
- /4/ A község területén határozott ideig tartó építési tilalom terheli a Szabályozási terven jelölt, szénhidrogénkút biztonsági területe által határolt, s a 2. sz. melléklet szerinti ingatlanokat. Amennyiben a szénhidrogén kút biztonsági területe 10 méterre csökken, az építési tilalom megszüntethető.

VI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
48. §

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
/2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Pusztamagyaród község ,

Kovács Károlyné
Polgármester

Szunyogh István
Jegyző

1. SZ. MELLÉKLET FOGALOMMAGYARÁZAT

E rendelet alkalmazásában:

Alternatív szennyvíztisztító technológia: olyan szennyvízkezelési technológia, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.

Beépítettség: a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa

Birtokközpont: A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

Erdei termékek: Fa erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítógally. „Nem fa” erdei termékek: gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.

Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.

Építési hely (telek beépíthető része): az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).

Építési vonal: az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.

Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

Házikert: a lakótelek Szabályozási tervben kertként szabályozott, be nem építhető része, amelyen elsődlegesen a saját ellátást szolgáló kerti növények (zöldségfélék, gyümölcs, szőlő) és az állatok takarmányául szolgáló növények (kukorica) termesztettek, illetve a lakók pihenését szolgáló díszkert alakítható ki.

Jelentős zavaró hatás: különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás

Kertészeti szakvélemény (fakivágásról): Okleveles kertészmérnök által készített dokumentáció, melynek tartalma:

műszaki leírás és számítás, helyszínrajz, a kivágandó fák értékelése (fafaj, méret, egészségi állapot), a kivágás oka és a pótlás módja.

Kerti építmény: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, díszkút, emlékmű, szobor, pergola pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

Melléképület: fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.

Nyúlványos (nyeles telek): olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonallal kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.

Rendezett telek: rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás,)

Tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

Tanyatelekek: A település területén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás) céljára létesített lakó és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi számú földterület együttese.

Tájképvédelmi-tájéztétikai szakvélemény: Okleveles tájépítésmérnök által készített dokumentáció, mely szakmai szempontok értékelése alapján megállapítja, hogy az adott meglévő, vagy tervezett objektum tájéztétikai-tájképvédelmi szempontok alapján a tájban megtartható, illetve elhelyezhető-e. Amennyiben az objektum megtartható, a szakvéleménynek megalapozott szakmai szempontok alapján meg kell határozni, hogy milyen beavatkozások szükségesek a tájba illesztéshez, illetve a kedvezőtlen hatások milyen módon csökkenthetők.

Az értékelés, tájba illesztés fő szempontjai:

Helykiválasztás, formaválasztás, színválasztás, anyaghasználat, növényalkalmazás

Támfalgarázs: Támfalban létesített személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, függetlenül attól, hogy végleges állapotában földdel fedett-e vagy sem.

Telekalakítási terv: A 85/2000. (XI.8) FVM rendelet alapján készítendő terv. A telekalakítás csak meglévő, vagy Szabályozási terv szerint tervezett szabályozási vonal (meglévő, tervezett) figyelembe vételével készülhet. Ha a telekalakítási terv készítése során közterülethatár módosítása is szükségessé válik, úgy Szabályozási tervet kell készíteni.

Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el.

Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. (Építési tv. 2.§, 25. pont.)

A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.

Telken belüli kötelező telekhasználat: A kijelölt telekrészt az övezet előírásaitól függetlenül kizárólag a Szabályozási terven jelölt célra lehet felhasználni. (hk- házikert; gy-gyep; sp - sportterület; park - zöldfelület, park; p - parkoló terület; E - erdőterület)

Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

2. SZ. MELLÉKLET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Beültetési kötelezettség: beültetési kötelezettség terheli a 193/3, a 099/1, a 0107, 0289/26, 27. hrsz-ú ingatlant.

Határozott ideig tartó építési tilalom érinti az alábbi területeket:
489/4, 11-19 hrsz-ú ingatlanok szénhidrogén kút védőtávolságával érintett területei

1.SZ. FÜGGELÉK ÉPÜLET ELHELYEZÉS LEHETŐSÉGEI A BEÉPÍTÉSI MÓD FÜGGVÉNYÉBEN

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

Építési hely
 Épület

2.SZ. FÜGGELÉK MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM - ORSZÁGOS VÉDELEM

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint Geszt országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz	Műemlék törzsszáma	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	6363	Rákóczi u.		145/2	Római katolikus templom	Barokk 18. század
Műemléki környezet 104, 105, 117, 145/2, 146/2 hrsz						
2.	6364	Zrínyi u.		166/2	Római katolikus kápolna	Barokk 18. század
Műemléki környezet 166/2 hrsz						

3. SZ. FÜGGELÉK MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM -HELYI VÉDELEM

/1/ Helyi védett épületek, építmények

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	Rákóczi u. 1.	146/1	Régi általános iskola	8/1999. (VII.15.) sz. Önk. rendelettel védett
2.	Fő út 1.	100	Korábban művelődési központ, könyvtár, „Busa ház”	8/1999. (VII.15.) sz. Önk. rendelettel védett
3.	Kossuth u. 2.	328/2	Óvoda	8/1999. (VII.15.) sz. Önk. rendelettel védett
4.	Rákóczi u. 25.	133/1	Lakóház + gazdasági épület	Jelen rendelettel védett
5.	Petőfi u. 41.	474	Lakóház	Jelen rendelettel védett
6.	Petőfi u. 23.	305	Lakóház	Jelen rendelettel védett
7.	Rákóczi u. 40.	23/1	Lakóház	Jelen rendelettel védett
8.	Rákóczi u. 22.	116	Lakóház	Jelen rendelettel védett
9.	Kossuth u. 31.	411	Lakóház	Jelen rendelettel védett
10.	Kossuth u. 66.	370	Lakóház	Jelen rendelettel védett
11.	Rákóczi u. - Fő u. sarka	117	Világháborús emlékmű	Jelen rendelettel védett
12.		328/2	Millenniumi emlékmű	Jelen rendelettel védett
13.	Petőfi u. - Fő u. sarka	194	Feszület	Jelen rendelettel védett
14.	Petőfi u. - Ady u. sarka	264	Feszület	Jelen rendelettel védett
15.	Rákóczi u.	145/2	Feszület	Jelen rendelettel védett
16.	Zártkert	1089	Feszület	Jelen rendelettel védett
17.	Rákóczi u.	99	Kápolna	Jelen rendelettel védett

/2/ Helyi védelem alatt álló területek

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	Fő út 1.	99-105	Lakóház és környezete: „Busa ház”, „Busa kert”	8/1999. (VII.15.) sz. Önk. rendelettel védett
2.	Zrínyi utca	166/2	Temető	Jelen rendelettel védett

4. SZ. FÜGGELÉK TERMÉSZETVÉDELEM - NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM

/1/ Natura 2000 területek

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén található kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek

Oltárc
(HUBF20046)

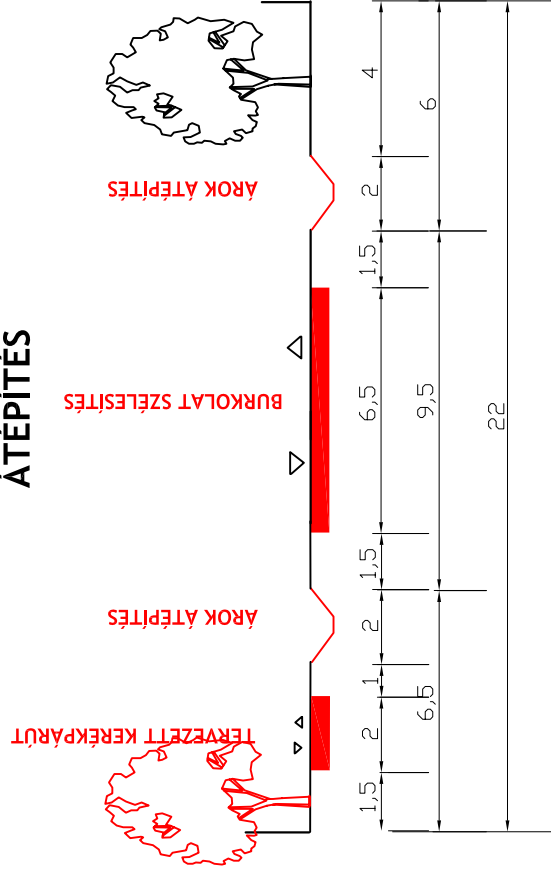
0152/5, 0159, 0160, 0161, 0162, 0163, 0164, 0165, 0166, 0167, 0168/1, 0168/2, 0172, 0173, 0184/2, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189

5. SZ. FÜGGELÉK TERMÉSZETVÉDELEM - HELYI VÉDELEM

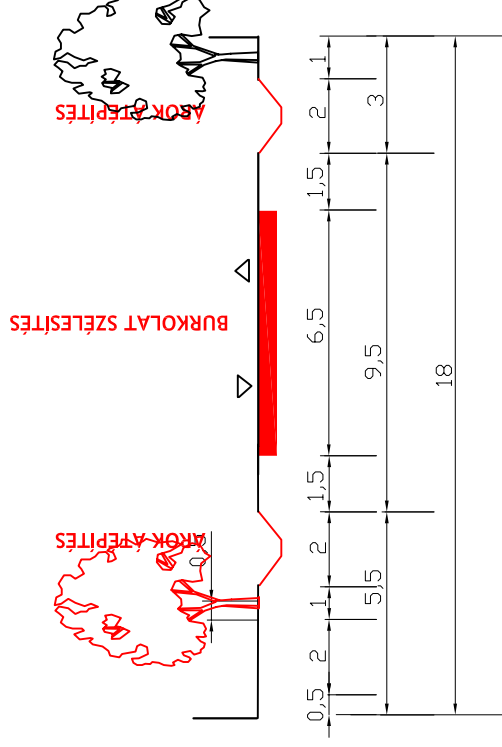
1. *Liriodendron tulipifera* (1 db) Kossuth u. 2. 328/2. hrsz.
2. *Quercus robur* (1 db) Kossuth u. 328/1. hrsz.
3. *Quercus rubra* (2 db) Kossuth u. 2. 328/2. hrsz.
4. *Betula pendula* (2 db) Kossuth u. 2. 328/2. hrsz.
5. *Aesculus hippocastanum* (1 db) Ady u. 34. 285. hrsz.
7. *Tilia cordata* fasor(21db növény) Zrínyi u. - Temető, 166/2 hrsz.

6. SZ. FÜGGELÉK
MINTAKERESZTSZELVÉNYEK
M = 1:200

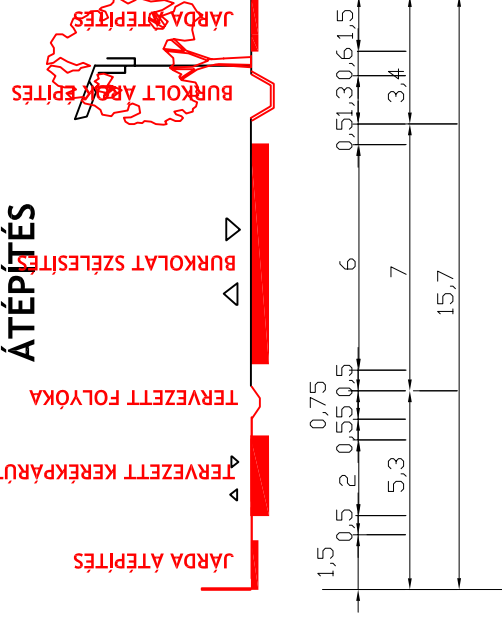
① 7536 j. országos mellékút
ÁTÉPÍTÉS



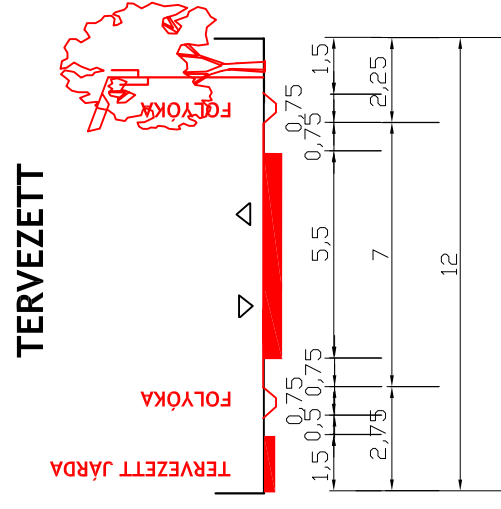
② 7536 j. országos mellékút
ÁTÉPÍTÉS



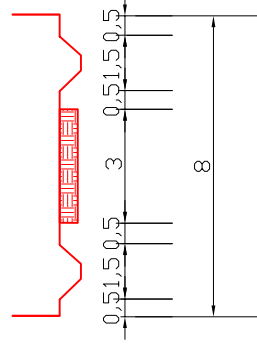
③ Fő utca
(7536 j. ök. út belterületi átkelési szakasza)
ÁTÉPÍTÉS



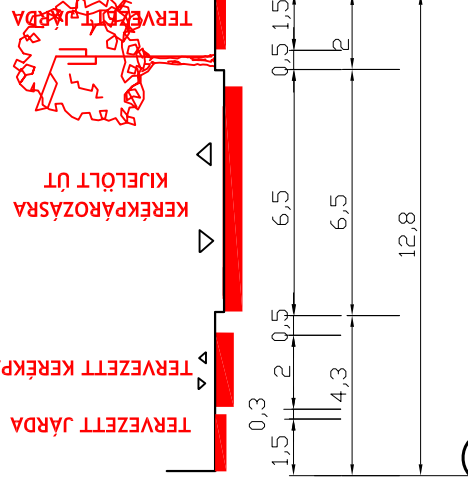
④ Rákóczi utca szélesítése
TERVEZETT



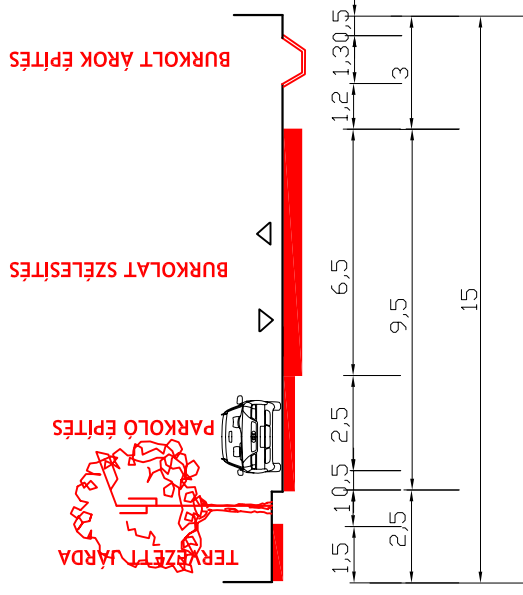
⑤ Szerkezetileg jelentős mezőgazdasági
dűlőút
TERVEZETT



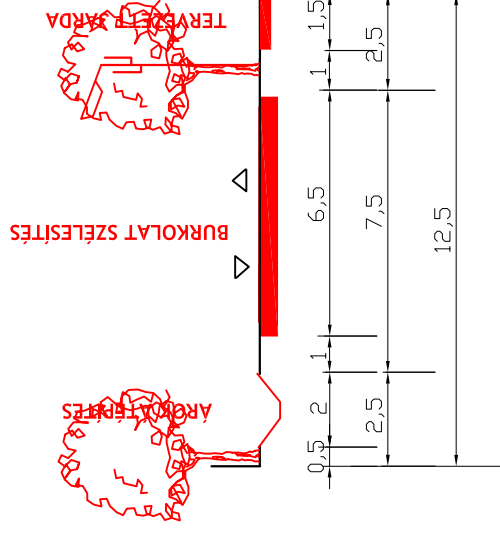
⑥ Fő utca
(7536 j. ök. út belterületi átkelési szakasza)
ÁTÉPÍTÉS



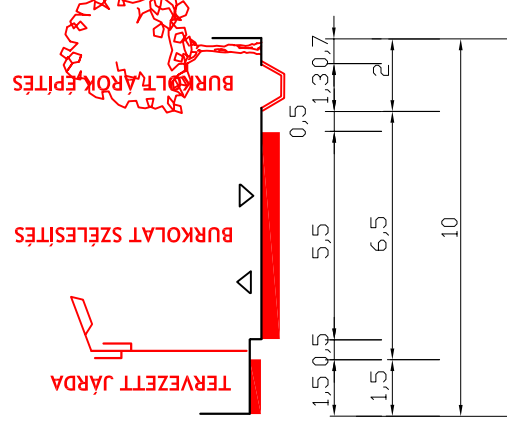
⑦ Temető melletti parkoló kialakítása
ÁTÉPÍTÉS



⑧ Petőfi utca
ÁTÉPÍTÉS



⑨ Ady Endre utca
ÁTÉPÍTÉS



7. SZ. FÜGGELÉK KÖZMŰVEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	1,0	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

1) Vízellátás - tűzvédelem

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- D 300 mm-ig 3,0 m
- D 301-700 mm-ig 5,0 m.

2) Szennyvízelvezetés

Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m,
Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m

3) Csapadékvíz elvezetés

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) Gázvezeték hálózatok

A biztonsági övezet:

- Nagyközépnomású hálózatoknál: 5,0 - 5,0 m
- Középnomású hálózatoknál: 4,0 - 4,0 m
- Gáznyomás-szabályozó berendezésnél: 10,0x10,0 m-es terület.

A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező!

Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot és az egyéb közművezetésektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.

5) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve külterületen 2,5- 2,5 m
belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 - 1,25 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 - 1,0 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve 0,5 - 0,5 m távolságig terjed.

Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mért 1,0-1,0 m távolságig terjed.

A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranzformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet. az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve 5,0 m.

6) Távközlési - hálózatok

Föld feletti távközlési légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

8. SZ. FÜGGELÉK

JAVASLAT PUSZTAMAGYARÓD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8/1999. (VII.15.) SZ. RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRA

1. §

/1/ A 8/1999. (VII.15.) sz. rendelet 9.§-a törölve, helyette az alábbi előírások érvényesek:

- /1/ A védett területen meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, épületeit, építményeit, kerítés és kapuformáját, természeti értékeit
- /2/ A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők.
- /3/ A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, megőrizve, illetve szükség esetén visszaállítva az eredeti homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, a homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.
- /4/ A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formájával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- /5/ A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében ezen épületek mai igényeknek megfelelő használat céljából átépíthetők. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- /6/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszély-elhárítás - lehetséges, bontás előtt a helyi védett ingatlant törölni kell a védett épületek listájáról.
- /7/ Ha az építészeti értéket az épület tömege képezi, úgy a bontás után a helyére azonos tömegű, vagy azzal megegyező párkány és gerincmagasságú és tetőidomú épület építhető.
- /8/ A szőlőhegy boronapincéi áthelyezhetők.
- /9/ Helyi védelem alatt álló keresztek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.
- /10/ A K-t jellel jelölt temető helyi védelem alatt áll. A védelem kiterjed a temető területére, azaz a temető területe nem csökkenthető, e mellett védelem alatt áll a temető területén minden 100 évnél idősebb kereszt, emlék, amelyekre a helyi védett építményekre vonatkozó védelmi előírások alkalmazandók.
- /11/ A védelem alá vont épületekben történő szándékos kártétel szankciókat és büntetést von maga után.

/2/ A 8/1999. (VII.15.) sz. rendelet 1. sz. melléklete törölve, helyette az alábbiak érvényesek:

Pusztamagyaród Község Helyi védelem alatt álló épületei, építményei:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Rákóczi u. 1.	146/1	Régi általános iskola
2.	Fő út 1.	100	Korábban művelődési központ, könyvtár, „Busa ház”
3.	Kossuth u. 2.	328/2	Óvoda
4.	Rákóczi u. 25.	133/1	Lakóház + gazdasági épület
5.	Petőfi u. 41.	474	Lakóház

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
6.	Petőfi u. 23.	305	Lakóház
7.	Rákóczi u. 40.	23/1	Lakóház
8.	Rákóczi u. 22.	116	Lakóház
9.	Kossuth u. 31.	411	Lakóház
10.	Kossuth u. 66.	370	Lakóház
11.	Rákóczi u. - Fő u. sarka	117	Világháborús emlékmű
12.		328/2	Millenniumi emlékmű
13.	Petőfi u. - Fő u. sarka	194	Feszület
14.	Petőfi u. - Ady u. sarka	264	Feszület
15.	Rákóczi u.	145/2	Feszület
16.	Zártkert	1089	Feszület
17.	Rákóczi u.	99	Kápolna

Pusztamagyaród Község Helyi védelem alatt álló területei:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Fő út 1.	99-105	Lakóház és környezete: „Busa ház”, „Busa kert”
2.	Zrínyi utca	166/2	Temető