

DEVELOPER



Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök felülvizsgálata
Településszerkezeti terv és Helyi építési szabályzat
Véleményezési eljárás anyaga
2018. augusztus

DEVECSER
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ANYAGA



Megbízó
Devecser Város Önkormányzata
8460 Devecser, Deák tér 1.
Tel.: 88-512-630

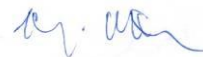
Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Káplár u. 7.
Tel.: 1-439-0491, 20-913-8575, 70-938-3224

Aláírólap

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építésmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Mihály Renáta - okl. településmérnök



**Tájrendezés,
környezetvédelem:** Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Közlekedés: Tóth Attila
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)



Vízi közművek: Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456)
(InfraPlan Kft.)



**Energiaközművek,
távközlés:** Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)

Régészet: Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)



2018. augusztus
VZM 1353/16
devecser_szab_180522

TARTALOM

BEVEZETŐ	8
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	8
A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE	8
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	10
.../2018. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	13
1 TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	14
1.1 TELEPÜLÉSSZERKEZET	14
1.2 TÁJSZERKEZET	15
2 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS	17
3 TERÜLETFELHASZNÁLÁS	18
3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK	18
3.2 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	19
3.2.1 Lakóterület	19
3.2.2 Vegyes terület	19
3.2.3 Gazdasági terület	20
3.2.4 Különleges területek	20
3.3 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	21
3.3.1 Közlekedési és közműterület	21
3.3.2 Zöldterület - közkert, közpark	21
3.3.3 Erdőterületek	22
3.3.4 Mezőgazdasági területek	22
3.3.5 Vízgazdálkodási terület	23
3.3.6 Természetközeli terület	23
3.3.7 Különleges beépítésre nem szánt terület	23
4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	24
5 TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	25
5.1 TÁJRENDEZÉS	25
5.2 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	25
5.2.1 Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek	25
5.2.2 Országos jelentőségű táji és természeti értékek	26
5.2.3 Helyi jelentőségű táji és természeti értékek	26
6 ÖRÖKSÉGVÉDELEM	27
6.1 ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM	27
6.2 HELYI VÉDELEM	28
6.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK	29
7 KÖZLEKEDÉS	31
7.1 KÖZÚTHÁLÓZAT	31
7.1.1 Térségi kapcsolatok	31
7.1.2 Települési úthálózat	31
7.2 VASÚTI KÖZLEKEDÉS	33
7.3 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	33
7.4 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	33
7.5 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	33
7.6 PARKOLÁS	33
8 KÖZMŰELLÁTÁS	34
8.1 VÍZELLÁTÁS	34
8.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS	34
8.3 CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS	34
8.4 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	34
8.5 FÖLDGÁZELLÁTÁS	35
8.6 MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG	35
8.7 VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	35
8.8 VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	35
9 KÖRNYEZETVÉDELEM	35

9.1	A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM -----	35
9.2	A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME -----	36
9.3	HULLADÉKKEZELÉS -----	37
9.4	ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM -----	37
10	VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK -----	38
10.1	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE -----	38
10.2	KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA -----	38
10.3	EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK -----	39
.../2018. (...)	HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)----	40
1.	FEJLESZTÉSI TERÜLETEK-----	40
2.	VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK -----	41
.../2018. (...)	HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG -----	51
.../2018. (...)	HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -----	52
1.	TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	52
2.	TÉRSÉGI ÖVEZETEK -----	52
2.1.	ORSZÁGOS ÖVEZETEK -----	52
2.2.	MEGYEI ÖVEZETEK -----	53
.../2018. (...)	HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	54
	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -----	55
ELSŐ RÉSZ	ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	56
1.	A SZABÁLYZAT HATÁLYA -----	56
2.	ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK-----	56
3.	A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMINEK ALKALMAZÁSA -----	57
4.	BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	57
5.	A TÁJ- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	57
6.	KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK-----	58
7.	VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK -----	58
8.	TELEKALKÁLTÁS -----	58
9.	KÖZELEKDÉS, PARKOLÁS -----	58
10.	A KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI -----	59
11.	KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA -----	59
12.	VÍZELLÁTÁS -----	59
13.	SZENNYVÍZELVEZETÉS -----	59
14.	SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS -----	61
15.	FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS -----	61
16.	TECHNOLÓGIAI ÉS MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓT HASZNOSÍTÓ BERENDEZÉSEK -----	62
17.	FÖLDGÁZELLÁTÁS -----	62
18.	ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI -----	62
19.	ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK -----	62
20.	TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS -----	63
21.	BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY -----	63
22.	MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE -----	64
MÁSODIK RÉSZ	RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK -----	64
23.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET -----	64
24.	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET -----	65
25.	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET -----	65
26.	FALUSIAS LAKÓTERÜLET -----	66
27.	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET -----	66
28.	INTÉZMÉNY TERÜLET -----	67
29.	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET -----	67
30.	IPARI TERÜLET -----	68

31.	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK -----	68
32.	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ -----	68
33.	KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET -----	69
34.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	70
35.	ZÖLDTERÜLET -----	70
36.	VÉDELMI ERDŐTERÜLET -----	70
37.	GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET -----	71
38.	KÖZJÓLÉTI RENDELTESETŐ ERDŐTERÜLET -----	71
39.	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	71
40.	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----	72
41.	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET -----	72
42.	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET -----	72
43.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET -----	72
44.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ -----	73
45.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - BÁNYA -----	73
46.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET -----	73
47.	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET -----	74
HARMADIK RÉSZ -----		74
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK -----		74
MELLÉKLETEK -----		75
1.	MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----	75
2.	MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----	77
FÜGGELÉKEK -----		80
1.	FÜGGELÉK -----	80
2.	FÜGGELÉK -----	82
3.	FÜGGELÉK -----	83

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Devecser város településfejlesztési koncepciója 2002-ben és településrendezési eszközei 2006-ban kerültek jóváhagyásra. A településrendezési eszközök vonatkozásában több módosítás is történt.¹ A hatályos településrendezési eszközök jóváhagyása óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az 1997. évi LXXVIII. törvényt az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: Étv.), 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: OTÉK), továbbá hatályba lépett a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (a továbbiakban: Eljr.).

A megváltozott jogszabályi környezet okán az Eljr. átmeneti rendelkezései értelmében 2018. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeit. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a Helyi Építési Szabályzat hatályát veszti, s 2019. január 1-től - az új terv elkészültéig - a településnek nem lesz Helyi Építési Szabályzata, építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

Fenti előzményeket követően a város önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek felülvizsgálata a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan;
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti Településszerkezeti terv és leírás, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat kidolgozása;
- a településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása;
- jogszabályi összhang biztosítása

A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

Devecser város önkormányzata a tervezés megkezdése előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, amelynek során meghatározta:

- az egyeztetésben résztvevők (a partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedéseket.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (településrendezési eszközök) egy időben készül, azok véleményezési eljárása is egy eljárásban történik, de a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását. A településrendezési eszközök egyeztetése **teljes eljárás** szerint zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz indult. Az előzetes tájékoztatási szakasz lezárult, a beérkezett vélemények összefoglalását az 'A' melléklet tartalmazza.

¹ Devecser Város Önkormányzata Képviselőtestületének a 62/2006. (II.28.) számú határozattal elfogadott és a 374/2010. (XII.7.), a 383/2010. (XII.14.), a 672/2011. (X.5.), 382/2015. (XI.16.) és 74/2016. (III.30.) Kt. számú határozatokkal módosított Devecser Város Településszerkezeti terve

Devecser Város Önkormányzata Képviselőtestületének 14/2006.(III.01.) rendelete Devecser Város Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról
A HÉSZ-t módosították a 23/2007. (VIII.02.), a 37/2009.(X.01.), a 28/2010.(XII.7.), a 36/2010.(XII.14.), a 43/2011.(X.6.), a 24/2015. (XI.17.) és a 5/2016. (III.31.) rendeletek.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a véleményezésben érdekelt szervezeteknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak. A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

Jelen dokumentáció a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat véleményezési eljárás anyaga. A véleményezési eljárás anyagához készített alátámasztó munkarészek tartalmazzák az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés anyagát is.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HATÁROZAT TERVEZET

Devecser város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018. (...) Kt. számú határozata
Devecser város Településszerkezeti Tervének megállapításáról

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

A Településszerkezeti Terv

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

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

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Devecser város Önkormányzata Képviselő-testületének 62/2006. (II.28.) Kt. sz. határozatával elfogadott és a 374/2010. (XII.7.), a 383/2010. (XII.14.), a 672/2011. (X.5.), 382/2015. (XI.16.), 74/2016. (III.30.) és 179/2017. (V.31.) Kt. számú határozatokkal módosított Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Ferenczi Gábor polgármester

Devecser, 2018.....

Ferenczi Gábor
polgármester

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

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

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

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

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

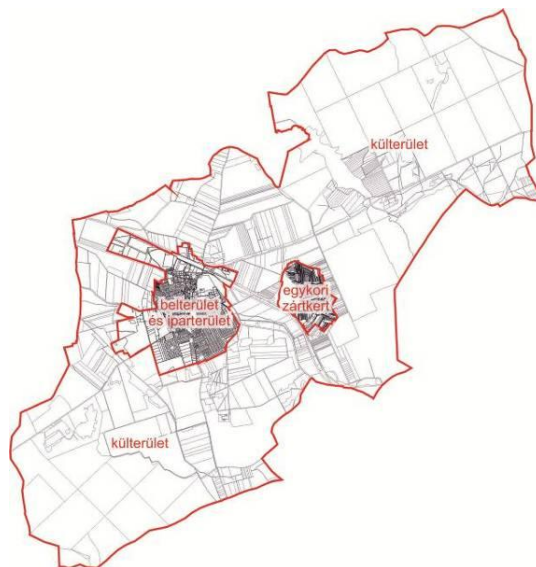
A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a **beépítésre szánt, nem beépített területek**. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket jelenti.
2. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a **változással érintett területek**. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.

Devecser város településszerkezeti tervének alapját a 62/2006. (II.28.) Kt. sz. határozatával elfogadott és a 374/2010. (XII.7.), a 383/2010. (XII.14.), a 672/2011. (X.5.), 382/2015. (XI.16.), 74/2016. (III.30.) és 179/2017. (V.31.) Kt. számú határozatokkal módosított településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1.1 TELEPÜLÉSSZERKEZET

A 8. számú főút tervezett új nyomvonalának megépülésével a régi nyomvonal elválasztó hatásának gyengülése és ezzel párhuzamosan a település beépített - elsősorban gazdasági - területeinek északi irányú növekedése várható. A belterületet fő, észak-déli irányú közlekedési tengelyét a Pápai utca, Miskei utca - a Devecser-Sümeg, és Devecser-Tapolca összekötőutak belterületi szakaszai alkotják. A belterület fő kelet-nyugati irányú térszervező elemét a Sümegi út, Vásárhelyi utca és Széchenyi utca - a Devecser-Sümeg, Devecser-Somlóvásárhely és Devecser-Ajka összekötőutak belterületi szakaszai - jelentik. A négy útszakasz a belterület centrumában, a Deák tér területén, illetve attól délre találkozik.



- A **Belváros** területén a településközpont területek, és intézményterületek túlsúlya továbbra is meghatározó, szerkezete és területhasználata beálltnak mondható.
- A **Falusias jellegű településrész** területén továbbra a falusias jellegű lakóterületek kizárólagossága figyelhető meg, azonban a városrész északi részén eszközölt kisebb változások hatására új településközponti és gazdasági területek jelennek meg.

- A **Kertvárosias jellegű településrész** épületállománya és területfelhasználása beálltnak mondható, területén jelentősebb szerkezeti változások nem várhatóak, mindösszesen kisebb gazdasági területek megjelenése, a meglévők kismértékű növekedése valószínűsíthető.
- A **Zöldterület - park településrészen** nemrégiben kialakult nyugati fele változásoknak biztosít területet. A Belvároshoz, és a Falusias jellegű városrészhez kapcsolódó területrészein településközponti funkciók, az Iparterülettel szomszédos területein kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységek megjelenése várható.
- A **Makovecz-lakópark** területén továbbra is a kertvárosias jelleg megőrzése a cél, ezért kertvárosias lakóterületinek túlsúlya továbbra is fennmarad, a városrész északi részén, azonban településközponti funkciók elhelyezése biztosított.
- A település északi **iparterületein** a településszerkezet jelentős területi növekedésre biztosít lehetőséget. A nyugati iparterületek esetében jelentős szerkezeti változások történtek, az iparterületek a tényleges rendeltetésnek megfelelően bányaterületbe, mezőgazdasági üzemi területbe és kereskedelmi, szolgáltató területbe kerül át sorolásra.

1.2 TÁJSZERKEZET



Devecser - Ortofotó (Forrás: Google Earth)

Devecser két nagytáj a Dunántúli-középhegység és a Kisalföld, illetve több kistáj találkozásánál található, így átmenetet mutat földrajzi jellegében.

- I. délnyugaton kisebb foltban a Devecser-Bakonyalja kistáj érinti, ami azonban nincsen hatással a település szerkezetének a kialakulására; közvetlenül kapcsolódik Veszprém-Devecseri árokhoz, ami a nyugati határt a 8. sz. főúttól délre a határozza meg;
- II. a 8. sz. főúttól északra, a noszlói úttól (8402. j. Devecser-Pápa összekötő úttól) keletre a Pápai-Bakonyalja kistáj fekszik;
- III. a Pápa-Devecseri-sík a Veszprém megye egyik észak-déli közlekedési folyosójának tekinthető 8402. j. Devecser-Pápa és 7317. j. Devecser-Tapolca összekötő utaktól keletre húzódik.

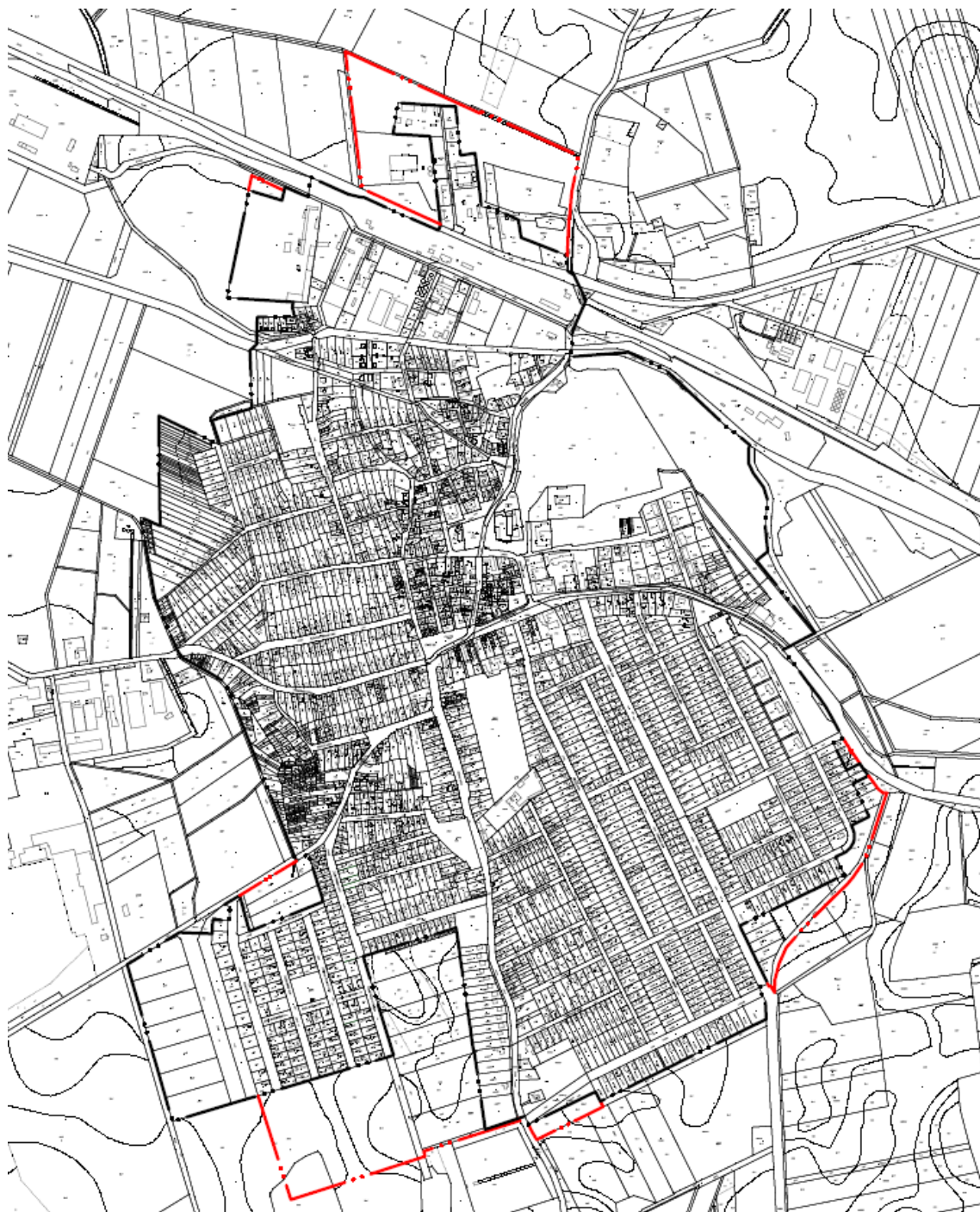
Devecser tájszerkezete a fenti beosztásnak megfelelően kerül bemutatásra.

- A város I. tájszerkezeti egysége a tényleges állapotnak megfelelően döntő többségben mezőgazdasági területbe (általános mezőgazdasági terület és kertes mezőgazdasági terület) sorolt, délnyugati részén jelentősebb erdőterületekkel. A terület középső részén, valamint az egykori zártkerti területek környezetében kisebb-nagyobb foltokban megfigyelhető a mezőgazdasági területek beerdősülése, amit a szerkezeti terv is lekövet. A tájszerkezeti egység gazdasági területein jelentősebb változás nem várható. A Kolontár határában elhelyezkedő különleges beépítésre nem szánt bányaterület területi növekedése nem várható.
- A város II. tájszerkezeti egységének déli része a tényleges állapotnak megfelelően döntő többségben mezőgazdasági területbe (általános mezőgazdasági terület) sorolt, az északkeleti felén elhelyezkedő jellemzően természeti védelemmel érintett erdőterületek védelmi erdőterületbe kerültek, a területeken jelentősebb szerkezeti változás nem várható. A tájszerkezeti egység délnyugati részén kijelölt jelentősebb kereskedelmi, szolgáltató területen várhatóan gazdasági terület kerül kialakításra. A 8. sz. főúttól délre fekvő beépítésre szánt területek területi növekedése nem várható, a tehenészet mezőgazdasági telephelye a rendeltetésének megfelelően különleges mezőgazdasági üzemi területbe, míg Székpusztai lakóterületei falusias lakóterületbe soroltak.
- A III. tájszerkezeti egység területén a település egészéhez hasonlóan a tényleges rendeltetésnek megfelelő településszerkezet fenntartása a cél. A terület északi, és keleti részén nagyobb arányban található szántóterületek mezőgazdasági területfelhasználása jellemzően nem változott, azonban a terület déli részén végbemenő erőtelepítéseket, és beerdősüléseket a településszerkezet is leköveti. A tájszerkezeti egység déli részén elhelyezkedő erdőterületek funkciójuknak megfelelően véderdő besorolásúak, a véderdők területe benyúlik az egykori honvédelmi terület erdőterületeire (Meggyeserdő) is. A honvédelmi terület fennmaradó része kereskedelmi, szolgáltató terület besorolású. A település délnyugati határa érinti a Sárosfői-halastavak védett természeti területét, a közel érintetlen tó és nádas területe vízgazdálkodási- és természetközeli terület besorolást kapott. A tájszerkezeti egység középső részén jelentős méretű bányatelkek találhatóak, ahol a meglévő és várható tényleges bányászati hasznosítást elősegítendő különleges beépítésre nem szánt bányaterület került kijelölésre.

2 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

- a Gallus Kft. északi telephelye;
- a Vasút utcától nyugatra fekvő terület;
- a Makovecz-lakóparktól északra fekvő terület;
- a Makovecz-lakóparktól délre fekvő lakóterületek;
- a Kodály Zoltán utca délnyugati végében fekvő terület;
- a Kodály Zoltán utcától északkeletre fekvő terület.



3 TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	2,4	teljes
Vi	Intézményterület	3,5	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	2,0	teljes
Gip	Ipari terület	1,5	teljes
Különleges terület			
K-Szt	Szennyvíztisztító	2,0	részleges
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	2,0	részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterület			
KÖu	Közúti közlekedési terület		
KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület		
Zöldterület			
Zkk	Közkert		
Zkp	Közpark		
Erdőterület			
Ev	Védelmi erdőterület		
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület		
Ek	Közzóléti rendeltetésű erdőterület		
Mezőgazdasági terület			
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási terület			
V	Vízgazdálkodási terület		
Természetközeli terület			
Tk	Természetközeli terület		
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Kb-T	Temető területe		
Kb-Tur	Turisztikai terület		
Kb-B	Bánya		

3.2 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

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

3.2.1 LAKÓTERÜLET

3.2.1.1 Kisvárosias lakóterület (Lk)

A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Devecser területén kisvárosias lakóterület:

- a Léakai utca és a Park utca keleti vége menti terület;
- az Akácfa utca menti terület.

3.2.1.2 Kertvárosias lakóterület (Lke)

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

Devecser területén kertvárosias lakóterület:

- a Széchenyi utcától délre, Miskei utcától keletre fekvő városrész lakóterületeinek többsége;
- a Miskei utca, Virágzó utca, Liszt Ferenc utca, Erkel Ferenc utca, temető által határolt terület;
- a Léakai utcától délkeletre, a Széchenyi utca mentén fekvő terület;

3.2.1.3 Falusias lakóterület (Lf)

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

Devecser területén falusias lakóterület:

- a Miskei utca, Damjanich utca, Táncsics Mihály utca, Bocskai utca, Zrínyi Miklós utca, a nyugati belterülethatár, Mező utca által határolt terület;
- a Miskei utca keleti oldalának többsége a Deák tér és az Ady Endre utca között;
- a Sándormajor megmaradt lakóterületei;
- Székpusztá terület;
- a vasút és a 8. sz. főút között fekvő Olajtöltő állomás lakóterületei.

3.2.2 VEGYES TERÜLET

3.2.2.1 Településközpont terület (Vt)

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

Devecser területén településközpont terület:

- az Árpád utca, Táncsics Mihály utca, Damjanich utca, Deák tér, Gábor Áron utca, Hársfa utca, Park utca, Kossuth Lajos utca, Pápai út által határolt terület;
- a Hunyadi János utcától keletre, a Bocskai utcától északra fekvő terület;
- a Vadvirág utától délre és északra fekvő terület;
- a Sümegi út és a Liszt Ferenc utca között fekvő terület;
- a Dózsa György utcától északra fekvő egykori kórház területe;
- a Lakatos utcától délre, a Fekete Antal utcától nyugatra fekvő terület;
- a Vasvári Pál utca keleti végén elhelyezkedő terület;
- Szabadság téren található kis terület.

3.2.2.2 Intézmény terület (Vi)

A terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Devecser területén intézmény terület:

- az Esterházy kastély területe;
- a Park utca északi oldalán fekvő terület.

3.2.3 GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1 Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

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

Devecser területén kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a 8. sz. főút jelenlegi és tervezett nyomvonala között, a 8402 j. úttól keletre fekvő terület;
- a vasút és a 8. sz. főút között fekvő Olajtöltő állomás területe és a tőle nyugatra fekvő kis terület;
- az egykori zártkertek nyugati oldalán lévő terület;
- a vasút és a Torna-patak közötti terület egy része;
- a Torna-pataktól délre, a Pápai úttól nyugatra fekvő terület;
- a Hunyadi János utcától nyugatra lévő tömb területe;
- a belterülettől nyugatra haladó, tervezett elkerülőúttól nyugatra és keletre húzódó területek;
- a Kodály Zoltán utca nyugati vége menti területek;
- a 7317 j. út keleti oldalán fekvő terület;
- az egykori honvédelmi terület egy része Meggyeserdőn;
- a település délkeleti, Kolontárral szomszédos részén fekvő terület.

3.2.3.2 Ipari terület (Gip)

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Devecser területén ipari terület:

- a 8. sz. főút jelenlegi és tervezett nyomvonala között, a 8402 j. úttól nyugatra fekvő terület;
- a vasút és a 8. sz. főút között fekvő gazdasági terület és a tőle nyugatra fekvő kis terület;
- a Pápai úttól keletre, a vasút és a Torna-patak között fekvő terület;
- a Pápai úttól nyugatra, a vasút és a Torna-patak között fekvő terület jelentős része;
- a belterület keleti határában, a Széchenyi utca mentén fekvő terület;
- a Sümegi úttól északra fekvő Leier Hungária Kft. telephelye.

3.2.4 KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

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

3.2.4.1 Különleges szennyvíztisztító terület (K-Szt)

A terület a szennyvíztisztítás technológiai építményei, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

Devecser területén különleges szennyvíztisztítóterület:

- a belterülettől nyugatra a vasút és a Torna-patak között elhelyezkedő szennyvíztisztító területe.

3.2.4.2 Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

A terület elsősorban mezőgazdasági növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás, nagyüzemi állattartás, állattenyésztés céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

Devecser területén különleges mezőgazdasági üzemi terület:

- a 8. sz. főúttól északra fekvő Gallus Kft. telephelye;
- a 7317 j. úttól keletre fekvő mezőgazdaságitelephely;
- a külterület keleti részén, a 8. sz. főúttól délre fekvő telephely területe;
- a belterülettől nyugatra, a Vásárhelyi utca déli részén fekvő telephely.

3.3 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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

3.3.1 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1 Közúti közlekedési terület (Köu)

Devecser területén közúti közlekedési terület:

Országos főutak és mellékutak területe:

- 8. sz. (Székesfehérvár - Szentgotthárd) I. rendű főút
- 7317 j. Devecser - Tapolca összekötőút
- 7322 j. Devecser - Somlóvásárhely összekötőút
- 7324 j. Devecser - Sümeg összekötőút
- 7339 j. Devecser - Ajka összekötőút
- 73315 j. Devecser állomáshoz vezető mellékút
- 8401 j. Bakonygyepes - Dabrony összekötőút
- 8402 j. Devecser - Pápa összekötőút
- 84103 j. Borszörcsök bekötőút

Helyi gyűjtőutak területe:

- 7324 j. út Pápai utca néven
- 7339 j. út Széchenyi utca néven
- 7324 j. út Hősök tere, Miskei utca és Sümegi utca néven
- 7317 j. út Miskei utca néven
- 7322 j. út Vásárhelyi utca néven
- Hársfa utca
- Ifjúság utca
- Deák Ferenc utca
- Kodály Zoltán utca

3.3.1.2 Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)

Devecser területén kötöttpályás közlekedési terület:

- 20. számú Székesfehérvár - Szombathely vasúti fővonal

3.3.2 ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.2.1 Közkert (Zkk)

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

Devecser közigazgatási területén zöldterület - közkert:

- a Hunyadi János utca menti terület;
- a Zrínyi Miklós utca nyugati vége mentén fekvő terület;
- a Petőfi tér területe;
- a Vásárhelyi utca nyugati vége mentén fekvő terület;
- a Miskei utca, Mikes Kelemen utca sarkán fekvő terület;
- az Attila király utca, Kölcsey Ferenc utca és Esterházy utca sarkán fekvő terület;
- a Kölcsey Ferenc utca, Deák Ferenc utca déli végében fekvő terület.

3.3.2.2 Közpark (Zkp)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Devecser közigazgatási területén zöldterület - közpark:

- az Esterházy kastély parkja (Pápai út, Park utca, Torna-patak által határolt terület);
- az Árpád utca, Pápai út, Batthyány utca, Szent Imre utca, Patak utca, Pék köz által határolt terület;
- az Akácfa utca és a Széchenyi utca közötti terület;
- a külterület déli részén, a 7317. j. út nyugati oldalán lévő terület.

3.3.3 ERDŐTERÜLETEK

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

3.3.3.1 Védelmi erdőterületek (Ev)

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

Devecser területén védelmi erdőterület:

- a közigazgatási terület délnyugati részét borító erdőterületek;
- a közigazgatási terület északkeleti részén fekvő erdőterületek;
- a belterület északi, nyugati, déli és keleti határa mentén húzódó erdőterületek;
- a vasút és a 8. sz. főút mentén húzódó erdőterületek.

3.3.3.2 Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg)

Gazdasági rendeltetésű erdőterületen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása, ahol a terület a gazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Devecser területén gazdasági rendeltetésű erdőterület:

- az egykori zártkerti területtől északra fekvő erdőterület;
- a belterületől északra és nyugatra fekvő kisebb erdőfoltok;
- a belterülettől délre, a védelmi erdőterületekhez csatlakozó, nagyobb összefüggő erdőterületek.

3.3.3.3 Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

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

Devecser területén közjóléti rendeltetésű erdőterület:

- a Széki-tó nyugati oldalán fekvő erdőfolt.

3.3.4 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

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

3.3.4.1 Kertés mezőgazdasági terület (Mk)

Devecser területén kertés mezőgazdasági területek:

- a vasúttól keletre, a 8-as úttól délre fekvő Tik-hegy területe.

3.3.4.2 Általános mezőgazdasági terület (Má)

Devecser területén általános mezőgazdasági területek:

- a szántóföldi műveléssel és gyepgazdálkodással hasznosított területek a 8. sz. főúttól északra;
- a szántóföldi műveléssel és gyepgazdálkodással hasznosított területek a belterülettől északnyugatra;
- a belterülettől keletre fekvő, az egykori zártkerti területet körülölelő, nagyobb összefüggő területek;
- a belterülettől délre fekvő, nagyobb foltokban elhelyezkedő területek;
- a külterület északkeleti részén, a Széki-tótól keletre fekvő területek.

3.3.5 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Devecser területén vízgazdálkodási terület:

- a Széki-tó;
- a Csígere-patak;
- a Torna-patak;
- a belterület nyugati határában futó árok;
- az Egres-patak;
- a Sárközi-halastavak Devecseri területe.

3.3.6 TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli területek azok, melyek kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és mely területeken a természeteshez közelítő állapot jött létre.

Devecser területén természetközeli terület:

- a Sárközi-halastavakat kísérő nádasterületek.

3.3.7 KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

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

3.3.7.1 Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kb-T)

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

Devecser területén különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület:

- a 8-as számú főút és a noszlopi út csomópontjától keletre fekvő zsidótemető területe;
- Devecser központi belterületén a Kis köz és a Gábor Áron utca felől megközelíthető temető;
- a belterület déli határában, a Miskei utca mentén fekvő temető.

3.3.7.2 Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület (Kb-Tur)

Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyek elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.

Devecser területén különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület:

- a Széki tó északnyugati részén fekvő terület;
- a Tik-hegy lábánál fekvő kegyhely területe.

3.3.7.3 Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya (Kb-B)

A területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyek az ásványanyag kitermelésre és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgálnak.

Devecser területén különleges beépítésre nem szánt terület - bánya:

- Devecser-Somlóvásárhely összekötőút és Devecser-Sümege összekötőút mentén elhelyezkedő három terület;
- a vasúttól keletre, Kolontár határában elhelyezkedő terület.

4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Devecser területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi zöldterületek;
- a Széki-tó;
- a Sárosfői-halastavak;
- közlekedési területek zöldfelületi részei;
- magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek;
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakóterületek;
- külterületi (vízfolyásokat, vízműsásokat kísérő, illetve a külterületi erdőfoltokat részben összekötő) erdősávok;
- a belterület délnyugati és északkeleti részén fekvő összefüggő erdőterületek;
- a település középső részén elszórt foltokban fekvő erdőterületek;
- a közigazgatási területet keresztülszelő patakok és az azokat kísérő természetközeli növényzet;
- az egykori zártkerti területek még művelt, illetve már beerdősülő részei;

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

- a település belterületén kialakított zöldfelületi hálózat, mely minden lakó számára könnyen elérhető és a rekreációt biztosítja;
- a helyi építési szabályzatban a zöldfelület legkisebb mértékének racionális szabályozása;
- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása;
- a vízfolyások partja menti természetközeli növényzét kiszélesítése, pufferterület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok, és a patakok partja között.

5 TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1 TÁJRENDEZÉS

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

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a területfelhasználási rendszerben jelentős változások történtek, amelyek nagy része a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölését, valamint a magasabb rendű terveknek és országos előírásoknak való megfelelést célozza. A településszerkezeti terv, több a belterület határában lévő lakó fejlesztési terület méretét csökkentti, ahol a tényleges használatnak megfelelő mezőgazdasági, vagy a lakó és gazdasági területeket elválasztó védelmi funkciójú erdőterületet területfelhasználási egységet jelöl ki.

A településszerkezeti terv a Devecseri tájra jellemző nagy kiterjedésű, nagyrészt természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületek megőrzésére, és a szintén nagy arányú, és a táj jellegét is meghatározó mezőgazdasági területek fenntartására is figyelmet fordít. A védelem alatt álló erdőterületek, azok fennmaradása és természeti értékének megőrzése érdekében jellemzően védelmi erdő területfelhasználási egységbe kerültek, emellett a magasabb rendű tervekkel való összhang megteremtése érdekében jelentős új erdőterületek kerültek kijelölésre, jellemzően a meglévő erdőterületekhez kapcsolódóan. Az egykori zártkerti területek egy részén még jelenleg is folyik kiskertes termesztés, szőlőművelés, ám sok parcellát már felhagytak, parlagon állnak és beerdősödésük is megindult. A településszerkezeti terv ennek ellenére az egykori zártkerti területek nagy részét továbbra is kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja, lehetőséget adva a kiskertes művelés fennmaradásának és esetleges újbóli fellendülésének.

A város külterületén számos gazdasági terület, mezőgazdasági telephely fekszik, amelyeket jellegüknek, területükön folyó tevékenységek típusának és a jövőbeli fejlesztési elképzeléseknek leginkább megfelelő területfelhasználási egységbe sorol a településszerkezeti terv (különleges mezőgazdasági üzemi terület, kereskedelmi szolgáltató terület, illetve ipari terület).

A Devecseri tájban két régi majorság területén kialakult lakóterület található, amelyek jellemzően még jelenleg is lakottak. A településszerkezeti terv e telkeknek továbbra is lakóterületként történő hasznosítását kívánja fenntartani.

A tájrendezési fejezethez tartozó, tájhasználatokat leíró munkarészeket ld. 3. Területfelhasználás c. fejezet.

5.2 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

5.2.1 NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Natura2000 területek

A város közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. A hálózathoz tartozó területeken fekvő élőhelyek megőrzését a településszerkezeti terv azáltal tudja biztosítani, hogy területükön új, meglévő objektumokhoz nem kapcsolódó fejlesztési területeket nem jelöl ki, továbbá a hálózathoz tartozó területeket olyan területfelhasználási egységbe sorolja, ahol a beépítést jelentős mértékben korlátozni lehet, illetve csupán kis mértékben lehet engedélyezni a helyi építési szabályzatban.

5.2.2 ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Pufferterület övezete

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

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

Az országos ökológiai hálózat pufferterület övezetéhez olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek. Az övezetbe tartozó területeket a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv. A sümegi út bal és jobb oldalán, a kijelölt különleges beépítésre nem szánt - bánya területhez kapcsolódóan a pufferterületbe sorolt, korábban megkutatott területet is különleges beépítésre nem szánt területbe sorolja a terv, s majd a későbbi engedélyezés során, területen belül kell biztosítani a szükséges védőterületet, az ökológiai értékes területek védelmét.

Ex-lege védett értékek

A település területén két barlang és hat forrás áll ex lege védelem alatt. Ezen értékek területén a településszerkezeti terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

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

Védett természeti terület

A Devecser közigazgatási területén található a Devecseri Széki-erdő Természetvédelmi terület, valamint érinti a Sárosfői-halastavak Természetvédelmi terület. A Devecseri Széki-erdő Természetvédelmi terület területét a településszerkezeti terv védelmi erdőterületbe sorolja, így a terület beépítetlen állapotának fennmaradását továbbra is biztosítja. A Sárosfői-halastavak Természetvédelmi terület a tényleges területhasználatnak megfelelően vízgazdálkodási és természetközeli területbe sorolja.

5.2.3 HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Devecser területén helyi jelentőségű védett terület a Szabadság park. A terület védettségéről a helyi jelentőségű védett természeti területek védettségének fenntartásáról szóló 36/2007.(XII.01.) önkormányzati rendelet rendelkezik. A területen az 1890-es években kialakított, angol stílusú park értékes természeti környezetének, növényállományának és őshonos faállományának védelme a cél, amelyet a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy közpark területfelhasználási egységbe sorolja a park teljes területét.

6 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

6.1 ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Műemlék					Műemléki környezet	
Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító	Hrsz	Azonosító
1.	ún. "régicseledház"	Széchenyi u. 7-[9.]-11.	627, 628	18164	1167/2, 626, 628, 669, 1167/1, 1166	24017
2.	ún. "régicseledház"	Széchenyi utca 11.	630/2, 631, 632, 633	18165	1167/2, 626, 628, 669, 1167/1, 1166	24017
3.	Parasztház	Deák tér 2.	1262	9832	1260, 1261, 1263/1, 1263/3, 1264, 1451, 1860, 1963, 1964, 1965, 1966, 752, 754, 785, 1971, 1970, 1967	24011
4.	Kökereszt	Deák tér	785	9831		
5.	Lakóház	Kossuth u. 1 .	834	9834	616, 670/1, 670/2, 671, 717, 768/1, 768/2, 799, 833, 835/1, 841, 843, 580/1, 691, 692	24012
6.	Római katolikus templom	Petőfi tér	716	9836	1, 18, 2, 705, 717, 718, 719/1, 767/1, 767/5, 768/2	24013
7.	Római katolikus plébániaház	Petőfi tér 10 .	693	9838	580/1, 613/3, 671, 691, 692, 694, 703/1, 703/2, 704, 705, 717, 719/1, 616, 619/10, 670/1, 670/2, 834, 835/1, 618, 619/1, 619/11	24015
8.	Iskola	Petőfi tér 11.	705	9839		
9.	Kökereszt	Petőfi tér	670/2	9837	616, 670/1, 671, 717, 719/1, 768/2, 799, 834, 620/3	24014
10.	Istálló	Széchenyi u. 5.	628	9833	619/1, 619/11, 621, 622, 623, 625, 627, 629/1, 630/2, 630/5, 631, 632, 633, 669, 855, 856, 1167/2, 626, 624, 630/3	20788
11.	ún. "régicseledház"	Széchenyi utca 7.	625	9840	1167/2, 626, 628, 669, 1167/1, 1166	24017
12.	Esterházy-várkastély	Petőfi tér 5.	620/3, 620/4, 616	9835	619/10, 619/1, 619/11, 621, 580/1, 691, 689, 688/3, 719/1, 836, 835/1, 717, 671, 670/1, 613/4, 613/3, 651/3, 614, 622, 634/3, 584, 612, 672/1, 580/2, 672/2, 673/1, 674/12, 674/13, 674/5, 674/10, 674/11, 674/3, 674/7, 674/8, 674/9, 683, 619/14, 619/15, 619/16, 619/17, 619/18, 619/19, 619/20, 619/21, 619/22, 619/23, 619/24, 619/25, 619/26, 619/27, 619/28, 619/29, 634/2, 635/1, 636/1, 643, 644, 645, 613/1, 630/5, 629/1, 613/2, 535, 536, 537, 607, 608, 609, 610, 586, 582, 583, 628, 623, 834, 670/2, 619/30, 619/31, 619/5, 619/6, 619/9, 527, 528/1, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 611, 692, 693, 704, 705, 768/2, 799, 2150	17880

6.2 HELYI VÉDELEM

Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

	cím	hrsz	funkció	védelem megne- vezése
1.	Deák tér	1964	Polgármesteri Hivatal	H1
2.	Deák tér	748/2	Kereskedelmi, szolgáltató	H1
3.	Deák tér	748/3	Lakó	H1
4.	Deák tér	750	Lakó	H1
5.	Deák tér	751	Lakó	H1
6.	Deák tér	752	Lakó	H1
7.	Szabadságtér 1-3	1168	Óvoda	H1
8.	Jókai Mór u. 1-5	850	Kereskedelmi, szolgáltató	H1
9.	Kossuth Lajos u. 12-14	798	Kereskedelmi, szolgáltató	H1
10.	Kossuth Lajos u.	797	Lakó	H1
11.	Kossuth Lajos u. 10	796	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató	H1
12.	Klapka u. 20	746	Lakó	H1
13.	Klapka u. 14	740-741	Lakó	H1
14.	Damjanich u. 17	748/1	Lakó	H1
15.	Damjanich utca	720	Iskola	
16.	Bem u	757	Lakó és kereskedelmi	
17.	Bem u	755	Üzlet	H1
18.	Petőfi tér 1	18	Kereskedelmi, szolgáltató	H1
19.	Petőfi tér 4	1	Okmányiroda	H1
20.	Szent Imre u. 3	19	Vendéglátó	H1
21.	Szent Imre u. 5	21/1- 21/3	Lakó	H1
22.	Szent Imre u. 8	711	Lakó	H1
23.	Árpád u. 7	577	Intézmény	H1
24.	Arany János u. 12	296	Kultúrház	H1
25.	Miskei u. 4	1962	Lakó	H1
26.	Miskei u.	1263/1	Egészségház	H1
27.	Miskei u.-Dózsa Gy. u. sarok	1461	Fesztűlet	H2
28.	Petőfi tér	670/2	Gárdonyi Géza szobor	H2
29.	Petőfi tér	718	Szobor (fohász)	H2
30.	Pápai u.	0306/3	Szentháromság szobor	H2
31.	Hunyadi u.	283	Kőkereszt	H2

Helyi területi védelem alatt álló értékek

Helyi védett utcakép:

- Kossuth utca mindkét oldala: 800; 801/6; 801/5; 801/4; 801/3; 801/2; 802; 803; 804/1; 804/2; 805; 806; 807; 808; 831; 834; 798; 797; 796; 794; 793; 792/2; 768/2; 768/1
- Szabadság tér déli oldala: 1240; 1239/1; 1239/2; 1239/3; 1239/4; 1239/5; 1233; 1232; 1234; 1235; 1236; 1231; 1230; 1228/4; 1179; 1174; 1173; 1175; 1176; 1177; 1168;
- Deák tér mindkét oldala: 1964; 748/2; 748/3; 750; 751; 752; 779; 786/1; 1263/1; 1262; 1261; 1254; 1255; 1256; 1257; 1258; 1259; 1252; 1251; 1244; 1241

6.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

Az országos nyilvántartás szerint Devecseren a következő régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

Ssz.	Név	Azonosító	HRSZ
1	Egres-patak	7770	021/8, 021/9, 021/10, 021/7, 021/11
2	Patonypuszt	7771	025/1
3	Fazék-föld, Vörös-telki-dűlő	7772	029/6
4	A Devecseri téglagyár vonalán a műúttól D-re	7773	051/1
5	Sándormajor	7774	0597/7, 0597/8
6	Székpusztajmajor	7775	0449/3, 0449/2, 0434, 0449/4, 0449/5, 0449/6, 0449/7, 0449/8, 0449/9, 0449/10, 0449/11, 0449/12, 0425/2, 0425/5, 0425/6, 0425/4, 0425/7, 0415/4, 0424, 0425/8
7	Székpuszt	7776	0432/2
8	Széki-erdő alatt	7777	0368/7
9	Székpuszt	7778	0449/18, 0449/17, 0449/19, 0421, 0434, 0449/15, 0449/16
10	Pogánylakások	7779	0396/5, 0396/4
11	Darázs-hegy közelében	7780	0344/6
12	Darázs-hegy közelében	7781	0344/6
13	Kolontári út mellett	7782	0553/5, 0553/3, 0553/4
14	Torna-patak bal partja	7783	0538, 0528/1, 0541/7, 0541/6, 0528/2, 0528/12
15	Tik-hegy D-i nyúlványa közelében	7784	3438, 3443, 3447, 3444, 3445, 3464, 3465, 3488, 3462, 3463, 3446, 3466, 0507/13, 0507/16, 0507/15, 0507/14
16	Egres-patak két ága között	7785	069, 065/6
17	Egres-patak mellett	7786	065/6
18	Egres-patak bal partja	7787	065/6, 072, 073/2
19	Csigere-patak	7788	0216/2, 0216/3, 0216/5, 0216/4
20	Zsidótemetővel átellenben	7789	0285/29, 0298/2, 0285/15, 0302, 0296/2, 0285/5
21	Berek	7790	0216/1, 0216/4, 0216/6, 0216/7, 0216/19
22	Torna-patak és Csigere-patak között	7791	0165/5, 0160, 0161/3, 0145/1, 0161/1, 0161/2, 0162/10, 0161/12, 0161/11, 0161/4, 0161/5, 0161/6, 0161/7, 0161/8, 0161/9
23	Csigere-patak bal partja	7792	0181, 0179, 0222/7, 0219, 0187, 0192, 0222/6, 0218/5, 0180
24	Petőfi tér - Római katolikus plébániatemplom	7793	719/2, 768/2, 768/1, 670/1, 834, 833, 831, 830, 755, 756, 771/2, 772, 773, 771/1, 770, 769, 757, 767/5, 767/1, 767/2, 766, 765, 832, 808, 767/3, 767/4, 839, 623, 850, 837, 836, 835/1, 843, 842,

Ssz.	Név	Azonosító	HRSZ
			838, 845, 844, 841, 847, 846, 840, 799, 754, 784/2, 790, 802, 794, 793, 792/2, 789, 804/3, 807, 806, 805, 804/1, 804/5, 803, 774, 784/1, 792/1, 804/2, 804/4, 809, 811, 851, 810, 815, 816, 813, 814, 849, 848, 719/1, 671, 10, 9, 8, 7, 3, 717, 718, 2, 1, 716, 670/2, 22, 21/4, 19, 580/1, 18, 715, 705, 704, 693, 692, 691, 674/12, 708, 688/3, 689, 688/2, 694, 695, 696, 702, 674/5, 21/1, 21/2, 21/3, 26, 703/1, 703/2, 709, 613/3, 674/13, 674/3, 674/2
25	Belterület	7794	1451, 1262, 1605, 1294/1, 1884, 1882, 1881/2, 1564, 1881/1, 1276, 1275, 1274, 1271, 1270/5, 1270/6, 1563, 1562/6, 1270/4, 1272, 1560, 1561, 1562/7, 1562/1, 1562/3, 1562/4, 1270/7, 1270/2, 1266, 1267/1, 1270/1, 1562/5, 1562/2, 1260, 1269, 1268, 1265, 1261, 1263/1, 1263/3, 1267/2, 1240, 1245, 1281, 1242, 1241, 1237, 1227, 1226, 1225, 1224, 1223, 1222, 1221, 1220, 1219, 1218, 1217, 1216, 1214, 1213, 1211, 1212, 1215, 1288, 1180, 1295/2, 1210, 1209, 1283, 1282, 1280, 1278, 1277, 1279, 1558, 1559, 1249, 1963, 1961, 1962, 1243, 1252, 1264, 1253, 1257, 1258, 1259
26	Várkastély	7795	670/1, 834, 836, 835/1, 671, 616, 670/2, 620/3, 621, 620/4, 622, 619/11, 613/3, 619/10, 839, 623, 840
27	Rákóczi utca 2. előtt	51828	50, 2019, 2011, 2012
28	Áchim András köz 3. előtt	51829	784/2, 790, 789, 784/1
30	Torna-pataktól D-re I.	84129	244/10, 244/4, 246, 252, 248, 251, 244/3, 243, 241, 244/12, 244/11, 242/11, 244/20, 242/10, 239, 240, 242/9, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 244/2, 244/1, 213, 214, 242/1, 216, 215, 217, 242/3, 244/26, 153, 212, 211, 210, 209, 208, 205, 204, 203, 202, 187/2, 187/1, 134, 136, 140/1, 140/2, 141, 142, 147, 148, 151, 185, 152, 218, 242/4, 219, 242/5, 220, 221, 242/6, 222, 223, 224, 242/2, 242/7, 242/8, 231, 0140/2, 0141
31	Torna-pataktól D-re II.	84131	394, 378, 377, 399, 396, 395, 285, 274, 281, 276, 291, 390/1, 389, 388, 387, 382, 390/2, 390/3, 390/4, 390/5, 366, 381, 364, 363, 380, 379, 401, 390/6, 391, 398, 400, 392, 397, 393
32	Zsidó-kalap II.	84133	0528/7, 0528/2, 0538, 0528/10, 0541/4, 0528/8, 0528/1, 0541/5
33	Malom-árok bal partja	84135	0551, 0523, 0538, 0553/46, 0549, 0528/18, 0528/1, 0547, 0548, 0528/16, 0528/14
34	Proletár-földek	84137	247, 246, 248, 0551, 0553/40, 0553/38, 0553/39, 0553/34, 0553/35, 0553/36, 0554
35	Pityer-domb	84249	0325, 0314/1, 0307/3, 0309, 0326/1, 0315, 0327/4, 0327/3, 0327/5, 0327/6, 0327/7, 0316/9, 0327/24, 0307/4, 0314/3, 0327/2, 0527, 0312/3, 0312/1, 0526, 0528/5, 0524, 0528/3, 0525/3, 0525/2, 0525/4, 0313, 0525/5, 0312/7, 0312/6, 0312/5
36	Vasútállomás mellett	84279	0179, 0222/2, 0222/3
37	Zsidó- kalap	84281	0524, 0528/5, 0528/7
38	Proletár- föld	84287	0524, 0521/10, 0521/16, 0521/7

Ssz.	Név	Azonosító	HRSZ
39	Zsidó- temető- dűlő	89457	0285/28, 0285/29
40	Kalitka	89459	0285/5, 0285/6, 0275/10, 0289, 0285/19, 0285/4, 0232/1, 0285/8, 0216/9, 0216/20, 0216/19, 0216/7, 0216/6, 0216/5, 0216/3
41	Csigere- patak jobb partja	89461	0192, 0210/1, 0188/2

7 KÖZLEKEDÉS

7.1 KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1 TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

7.1.1.1 Országos főutak

Meglévő, megmaradó:

- 8 sz. főút Székesfehérvár - Szentgotthárd elsőrendű főút

Tervezett:

- M8 gyorsforgalmi út, ehhez kapcsolódóan elkészültek a 8 sz. főút Herend - Jánosháza közötti szakasz 2x2 forgalmi sávra történő bővítésének tervei. Az elkészült tervek, az Országos valamint a Vas megyei és a Veszprém megyei Területrendezési tervekben az M8 különböző nyomvonallal szerepel.

7.1.1.2.1.1.2. Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 7317 j. Devecser - Tapolca összekötő út
- 7322 j. Devecser - Somlóvásárhely összekötő út
- 7324 j. Devecser - Sümeg összekötő út
- 7339 j. Devecser - Ajka összekötő út
- 73315 j. Devecser állomáshoz vezető út
- 8401 j. Bakonygyepes - Dabrony összekötő út
- 8402 j. a Devecser-Pápa összekötő út
- 84103 j. Borszörcsök bekötő út

Tervezett:

- a 84103 j. mellékút korrekciója (útkategória K.V.B.)
- A Veszprém Megyei Területrendezési Tervben a települést nyugatról elkerülő mellékút terve szerepel.
- Devecser térségét érinti az OTRT-ben megjelenő Pápa - Devecser - Tapolca tengelyen lévő mellékutak főúttá való fejlesztése, valamint ezen főút a települést nyugatról elkerülő szakasza.

7.1.2 TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

7.1.2.1 Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

Meglévő, megmaradó:

- kelet-nyugati irányú Vásárhelyi utca (7322 j. mellékút)
- észak-déli irányú Pápai út (7324 j. mellékút)
- északkelet-délnyugati irányú Sümegi út (7324 j. mellékút)
- nyugat-keleti irányú Széchenyi utca (7339 j. mellékút)
- nyugat-keleti irányú Vasút utca (73315 j. mellékút)
- észak-déli irányú Deák Ferenc utca
- észak-déli irányú Ifjúság utca
- észak-déli irányú Hársfa utca

Tervezett:

- Kodály Zoltán utca gyűjtőúti funkciót kap nyugati irányú meghosszabbítása esetén a Deák Ferenc utcáig

7.1.2.2 Települési kiszolgálóutak

Meglévő, megmaradó:

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai, melyek főként a főúttal párhuzamosan haladnak, ill. található néhány ezekkel párhuzamos utca is. A település úthálózata rácsos szerkezetű, a hálózatot befolyásolják a vízfolyások és az azokon áthaladó meglévő műtárgyak.

Tervezett:

A 8 sz. főút Herend - Jánosháza közötti szakasz 2x2 forgalmi sávra történő bővítésének terveihez kapcsolódóan:

- F851 j. földút építése (útkategória K.VI.)
- F871 j. földút építése (útkategória K.VI.)
- F911 j. földút építése (útkategória K.VI.)
- F912 j. földút építése (útkategória K.VI.)
- F913 j. földút építése (útkategória K.VI.)
- F951 j. földút építése (útkategória K.VI.)
- B880 j. út építése (útkategória K.V.B.)
- B881 j. út építése (útkategória K.V.B.)
- B882 j. út építése (útkategória K.VI.)
- B883 j. út építése (útkategória K.VI.)
- B931 j. út építése

7.1.2.3 Közüti csomópontok:

Meglévő, megmaradó:

A település összes csomópontja szintbeni kiépítésű. Az országos közutak csomópontjai külterületen megfelelően bonyolítják a forgalmat.

Belterületen a 7317 j., 7322 j., 7324 j. és a 7339 j. mellékút csomópontjai „Elsőbbségadás kötelező” és „Állj! Elsőbbségadás kötelező” táblával szabályozottak. A 73315 j. mellékút a 7324 j. mellékút felé „Állj! Elsőbbségadás kötelező” táblával szabályozott. A 7339 j. és a 7322 j. mellékutak a 7324 j. mellékút felé „Elsőbbségadás kötelező” táblával, a 7324 j. mellékút a 7317 j. mellékút felé utca „Állj! Elsőbbségadás kötelező” táblával szabályozott.

A 7324 j. és a 8402 j. mellékút a 8 sz. főút felé „Állj! Elsőbbségadás kötelező” táblával szabályozott.

A gyűjtőutak és főutak csomópontjai a főutak felé elsőbbségadással szabályozottak, a gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai általában a gyűjtőutak felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Tervezett:

- a 8 sz. főút és a 8402 j. mellékút kereszteződésében, a főút Devecsert elkerülő szakaszán külön szintű csomópont építése
- a külön szintű csomóponttól északra és délre is szintbeni körforgalom létesítése
- a Veszprém Megyei Területrendezési Tervben és az OTTr-ben megjelenő települést nyugatról elkerülő út tervezett csomópontjai
- Devecser-Székpusztai bekötő út csomópont megszűnik
- rejtett csomópont kialakítása a BM88 j. buszmegálló megközelítéséhez
- a táblaközi mezőgazdasági földutak csatlakozása megszűnik a 8 sz. főút felé

7.2 VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Devecseren áthaladó vasútvonalak:

- 20-as számú, Székesfehérvár-Szombathely vasúti fővonal

Szintbeni vasúti kereszteződések:

Meglévő, megmaradó:

- Pápai út
- 0523 hrsz-ú út (Tik-hegy déli része)

Tervezett:

- a Veszprém Megyei Területrendezési Tervben és az OTRT-ben megjelenő települést nyugatról elkerülő út

Megállóhelyek:

- Devecser vasútállomás (meglévő, megmaradó)

7.3 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Tervezett nyomvonalak:

- Nemeshany - Devecser - Ajka - Városlőd - Szentgál - Bánd - Veszprém térségi jelentőségű kerékpárút
- A 7324 j. és a 8411 j. utak mentén haladva, illetve részben új nyomvonalon vezetve Győr - Badacsony országos jelentőségű kerékpárút. Devecser térségében áthalad Somlószlós, Somlójenő, Somlósárhely, Devecser, Nemeshany és Káptalanfa településeken

7.4 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogosközlekedés számára a település útja egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, de a gyalogos forgalom leginkább a közúton bonyolódik. A járda állapota általában rossz, ahol van, ott a szélessége általában nem elegendő, a gyalogjárdák nem alkotnak összefüggő hálózatot a településen.

7.5 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A települészerkezeti terv szintjén nem terveztünk a menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára új létesítményeket, nagyobb felületeket.

7.6 PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban gazdasági, kereskedelmi és hivatali egységekhez parkolót alakítottak ki, valamint a belterület szélén a temetőnél, illetve a vasútállomásnál. Több helyen szórt burkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

8 KÖZMŰELLÁTÁS

8.1 VÍZELLÁTÁS

Devecser vízellátó hálózatának üzemeltetője a Veszprém központú Bakonykarszt Zrt.

Devecser és térsége ellátására létesített regionális ellátó rendszer Devecser közigazgatási területe mellett, Devecser, Kolontár és Pusztamiske települések ellátását biztosítja. A három település ellátására Devecseren két kutat létesítettek, ebből jelenleg egy üzemel, a másik tartalék vízbázis. A DRV Nyirádi vízbázisától Ajka ellátására építettek dn 300-as regionális vezeték, erről az ún. boncsosi átadási ponttól épült ki Pusztamiskéig, majd Kolontárig regionális vezeték, amelyet a Bakonykarszt üzemeltet.

Devecseren üzemelő vízbázis kapacitása, a kitermelhető víz mennyisége $600 \text{ m}^3/\text{nap}$, ebből a város napi átlagos vízfogyasztása $465 \text{ m}^3/\text{nap}$. A DRV rendszeréről is vételeznek vizet. A hálózati rendszeren egy 200 m^3 -es hidroglóbusz van, az ebben tárolt víz szintje biztosítja a hálózati víznyomást, ez a település közigazgatási területén mindenhol megfelelő.

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzvíz ellátást.

8.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS

A városban regionális szerepet betöltő szennyvíztisztító telep üzemel.

A Bakonykarszt Zrt Ajkai Üzemvezetőisége üzemelteti a város szennyvízgyűjtő hálózatát és az összegyűjtött szennyvizek kezelését szolgáló Devecseri regionális szerepkörű szennyvíztisztító telepet.

A szennyvíztisztító telep kapacitása $1200 \text{ m}^3/\text{nap}$, jelenleg a szennyvíztisztító-telepre érkezett szennyvízmennyiségek nem érik el a tisztítómű kapacitását (annak körülbelül fele), így a tervezett fejlesztések ellátása általa biztosítható.

8.3 CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Devecser csapadékvíz elvezetése elválasztott rendszerű vízvezető rendszerrel történik. A városközpontban zárt csapadékvíz elvezető csatornaszakaszok üzemelnek, de település szinten a vízvezetés döntően nyílt árkos kialakítású. A nyílt árkokkal összegyűjtött vizek befogadója a településen keresztül haladó patakok, amelyek a Torna patakba vezetik a vizet. A Torna-patak a Marcalba torkollik.

A beépített területen, egyes utcákban egyoldali, egyes utcákban két oldali nyílt árkot alakítottak ki, de több területen meg kell oldani a hidraulikailag megfelelő vízvezetést.

A település területét jelentősebb vízfolyások, vízfelületek is alakítják. A város északi részén, kelet-nyugat irányban áthaladó Torna patak, amelybe közvetlenül, vagy mellékvízfolyásai, a Malom-árok és az Egres patak közvetítésével érkezik a csapadékvíz és a Csigere patak és mellékvízfolyásai.

Devecser külterületén egy jelentősebb tó, illetve tározó is található a Csigere patakon, ez árvízcsúcs csökkentésre is használható.

A település természeti adottsága a vízerózióknak kitettsége, amelyet a megyei TrT is rögzített.

8.4 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Devecser villamosenergia ellátásának bázisa az Ajkai 132/22 kV-os alállomás, amelynek a betáplálását a Litér-Szombathely 132 kV-os főelosztó hálózatról építették ki. A főelosztó hálózat Ajka-Szombathely közötti nyomvonalra oszlopokra fektetve áthalad Devecser északi külterületi részén, északnyugat-délkelet irányban. Az Ajkai 132/22 kV-os nagy/középfeszültségű alállomásról induló középfeszültségű hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A középfeszültségű hálózatok jellemzően oszlopokra fektetve üzemelnek.

A fogyasztói transzformátor állomásokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról történik a fogyasztói igények kielégítése. A hálózatok jellemzően föld feletti vezetések, de Devecser belterületén már vannak földkábelbe fektetett szakaszok is.

A település közvilágítása jellemzően a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott. Ez a kiépített közvilágítás sem a megvilágítás mértékében, sem energiafogyasztás szempontjából, sem a település arculatának javítása tekintetében nem nevezhető korszerűnek.

8.5 FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település gázszolgáltatója a FŐGÁZ, a hálózat üzemeltetője az E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt. A gázellátás bázisa a devecseri gázátadó állomás, amelynek betáplálása a Jánosháza-Veszprém nagynyomású szállítóvezetékéről építették ki. Az átadó-nyomáscsökkentő állomástól induló nagyközép-nyomású vezeték képezi a település ellátásának gerincét. A nagyközép-nyomású gerincvezeték táplálja a település északi részén üzemelő gázfogadót és körzeti nagyközép/középnomású gáznyomáscsökkentőt. A nagyközép-nyomású vezeték a település belső területét északnyugati irányból övezi.

8.6 MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten realisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A város természeti adottsága az 1950 óra körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el.

8.7 VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Devecser vezetékes távközlési ellátását a Invitel Zrt. szolgáltatja. A veszprémi szekunder központhoz tartozó Ajka primer központ Devecser vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpont-hoz tartozó települések 88-as hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése eredményeként az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

8.8 VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák - részben településen belül, részben a környező településeken - elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

9 KÖRNYEZETVÉDELEM

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

9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Devecser felszíni vizeit a kül- és belterületen keresztülfolyó patakok, illetve a duzzasztással létrehozott és természetes tavak, valamint a bányatavak jelentik.

A külterületi felszíni vizek minőségét egyrészt az intenzív művelésű mezőgazdasági területek közvetlen közelsége veszélyezteti, másfelől a horgászati hasznosítással érintett vizek szervesanyag tartalma magas lehet. Ezek miatt a felszíni vizek szennyezettségének, valamint a vegyszer-használatnak a felmérése és racionalizálása, illetve a horgászat rendjének szabályozása szükséges, mely megelőzi a vizek szervesanyagtartalmának túlzott növekedését.

A belterületi vizeket a környező területek intenzív használata és az onnan lefolyó csapadékvizek minősége is károsan befolyásolják. A belterületi felszíni vizek védelme érdekében korszerű csapadékvíz elvezetés megvalósítása, az illegális szennyvízbevezetések megakadályozása, a patakok még meglévő, zöldsávval kísért szakaszainak megtartása, illetve ahol biztosítható, új zöldsávok kialakítása jelent megoldást. A vízminőség-romlás elkerülése érdekében pufferzónát kell biztosítani a vízfolyások partja mentén, ahol többszintű növényállomány telepítésével biológiai szűrő jöhet létre.

Devecser nyílt karsztos területen fekszik és vízbázisvédelmi területtel érintett, ezért a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan illetve kiemelten érzékeny települések közé sorolja. A települést érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete, továbbá vízellátásában saját kutat is üzemeltet ezért a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladata volt, amelynek megvalósítására 2005-ben került sor. A településen szennyvízcsatorna-hálózatra való csatlakozási aránya 91,1%-os (2014. évi KSH adat), amely a hazai átlaghoz képest kiemelkedően magas arány. A közcsatorna-hálózatra nem csatlakozó lakásokban keletkező szennyvíz egy része azonban a talajba kerül, rontva a talaj, valamint közvetve a felszíni és felszín alatti vizek minőségét is. A még nem csatlakozott lakások hálózatra való rácsatlakozásának ösztönzése, és a csatlakozási arány 100%-ossá tétele így fontos jövőbeli feladat.

A településen jelentős méretű - jellemzően agyag bányászásra szolgáló - bányák találhatóak, melyek ugyancsak jelentős veszélyeztető tényezők, ezért működésük során a karsztvizek és egyéb felszín alatti vizek megóvását kiemelten kell kezelni. Emellett kiemelt figyelmet kell fordítani a kitermelt termőföld megfelelő deponálásának biztosítására.

A város belterületétől nyugatra jelentős vízbázissal rendelkezik, ahol Devecser, Kolontár és Pusztamiske ellátására két kutat létesítettek, melyek közül jelenleg egy üzemel. A Vicenter Kft. hatalmas szarvasmarha telepe vízműutak szomszédságában, azok hidrogeológia védőövezetén belül található, így az ivóvízbázis megóvása érdekében a telepen az állattartás során a trágyatárolást, elhelyezést minden esetben kizárólag szigeteléssel ellátott trágyatárolóban szabad csak megoldani. A területen új vagy meglévő létesítménynél tevékenységnél, önellátást meghaladó állattartás és szerves trágya raktározása és tárolása a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető.

A devecseri talajok alacsonyabb térszíneken fekvő részei szántó művelési ágban vannak, szántó művelésre alkalmasak. A talajok minőségének megőrzése érdekében fontos a növényvédő szerek és műtrágyák használatának racionális használata, ökológiai gazdálkodási módszerek támogatása, azok előtérbe helyezése.

A talajok szempontjából veszélyeztető tényezőnek tekinthető az erózió és defláció is: a talaj felső, rosszabb termőképességű, porózusabb rétegeit a víz és a szél könnyen elhordja, ami főként a téli, növényborítás nélküli időszakban jelentős mértékű.

9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A légszennyezettség főként a közlekedésből; a bányászati tevékenység porterheléséből; a településen működő légszennyező anyag kibocsátó üzemek, gazdasági területek területéről; valamint a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből és burkolatlan utakon való közlekedésből származó porterhelésből adódik. Emellett a fűtési szezonban jelentős, a fosszilis tüzelésből adódó légszennyezés is.

Jelentősebb szennyező forrás a belterület északi határán áthaladó 8-as főút, azonban a főút külpontos elhelyezkedésének köszönhetően annak káros hatásai a lakott területeken csak kis mértékben érvényesülnek. A közlekedésből származó környezeti terhelés a 8-as főút tehermentesítésével, azaz a 8-as gyorsforgalmi út megépítésével tovább fog csökkenni. A 8. sz. főúton kívül több alacsonyabb rendű út is áthalad a városon, amelyekre a város területén működő ipari területek teherforgalma is ráterhelődik, így ezen utak a környezetükben élőkre, dolgozókra jelentős, nem csupán légszennyező, de zajhatást is kifejtene. Emellett meg kell említeni a belterület északi részén elhelyezkedő autóbusz pályaudvart, mint a belterületen koncentrált szennyezőforrást.

A bányászati tevékenység, illetve az egyes ipari telephelyek működése során a környezetvédelmi határértékeket, a környezetvédelmi engedélyben foglaltakat be kell tartani. A szennyvíztisztító telep környezetre gyakorolt zavaró hatásai a korszerűsítés során enyhítendőek.

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

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

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

9.3 HULLADÉKKEZELÉS

Devecser területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A településszerkezeti tervben új hulladéklerakó nem került kijelölésre.

A hatékony hulladékgazdálkodás érdekében a veszélyes hulladékok elkülönítésére, a szelektív hulladékgyűjtésre, a lakosság folyamatos tájékoztatására és szemléletformálására figyelmet kell fordítani.

9.4 ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Devecser közúti terhelése leginkább a 8. főúton áthaladó forgalomból adódik, amely a belterület északi határán halad keresztül, jellemzően ipari területeket érint, így zaj- és rezgésterhelése a lakóterületeket kevésbé érinti. A 8. sz. főúton kívül több alacsonyabb rendű út áthalad a belterületen, melyek a belvároson vezetnek keresztül. Az utakon számottevő átmenő forgalom és teherforgalom bonyolódik, így a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés jelentős. A település közigazgatási területét kettészeli, a belterületről északra halad a 20 sz. vasútvonal, amelynek szintén nagy a zaj- és rezgésterhelése.

A közlekedésből származó zajterhelés - ahol erre hely biztosított - növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkenthető. Ahol erre nincs lehetőség, ott a burkolat korszerűsítésével, a forgalom esetleges korlátozásával, illetve alternatív elkerülő útvonal biztosításával csökkenthető a zajterhelés.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességhatározással csökkenthető.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KVM-EÜM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól,		Az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a vasúti fővonalától	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias, kisvárosias) Oktatási létesítmények területe, temetők, zöldterületek	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

A Devecseren működő ipari létesítmények a lakóterületektől elkülönülve, jellemzően a belterülethatáron kívül helyezkednek el, zajhatásuk ezért kevésbé zavaró.

A 27/2008.(XII.3.) KVM-EÜM rendelet 1. melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A település területén az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (Falusias, kertvárosias, kisvárosias)	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

10 VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

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

- 8 sz. főút Székesfehérvár - Szentgotthárd elsőrendű főút - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 7317 j. Devecser - Tapolca összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 7322 j. Devecser - Somlóvásárhely összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 7324 j. Devecser - Sümeg összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 7339 j. Devecser - Ajka összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 73315 j. Devecser állomáshoz vezető út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 8401 j. Bakonygyepes - Dabrony összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 8402 j. a Devecser-Pápa összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 84103 j. Borszörcsök bekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- a települést nyugatról elkerülő mellékút - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 20. sz. Székesfehérvár-Szombathely vasúti fővonal - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

10.2 KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

VÍZELLÁTÁS

A források, a fúrt kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma. Korlátozó adottság a vízellátás gerincét jelentő regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A szennyvíztisztító telep, annak kijelölhető védőtávolság igényével (300 m).

A jelentősebb állóeszköz értékű gerincnyomó-vezetékek és a szennyvízátemelő műtárgyak, azok kijelölhető védőtávolság igényével (hatósági döntés alapján kerül meghatározásra a technológiától függően, ennek hiányában 20 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízfolyások, patakok, tavak és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A külterület északi részén kelet-nyugat irányban áthaladó 132 kV-os hálózat nyomvonala és biztonsági övezete (16-16 m).

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy-nyomású szállítóvezetékek és nagy-középnomású gerincelosztó hálózat nyomvonala, biztonsági övezete (42-42 m) és létesítményei, továbbá a gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékek nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

10.3 EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekből eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Natura 2000 terület
- Devecseri Széki-erdő Természetvédelmi terület
- Sárosfői-halastavak Természetvédelmi terület
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Ökológiai folyosó övezete,
 - o Pufferterület övezete,
- „Ex lege” védett értékek:
 - o Barlangok
 - o Források
- Szabadság park helyi védett természeti terület

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi jelentőségű védett építmények
- Helyi utcakép védettség alatt álló terület
- Nyilvántartott régészeti területek

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

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

Az átalakuló, változás előtt álló területeknek több irányú értelmezése lehetséges. Egyrészt, az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még nem épültek be, de a településszerkezeti terv már korábban is olyan területfelhasználási egységbe sorolta őket, ahol a beépülés lehetősége biztosított. Ennek megfelelően fejlesztési területekként kerültek jelölésre a szerkezeti tervlapon azok a területek, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeit jelentik.

Lakóterületek:

- A Belterület déli részén, a Makovecz-lakóparktól délre, a Deák Ferenc utca nyugati oldalán, közel 8 ha-os, keleti oldalán közel 10 ha-os beépítetlen kertvárosias lakóterület található.

Vegyes területek:

- A belterület északi részén, a Vadvirág utcától északra és délre 2,5 ha-os beépítetlen településközpont vegyes terület található.
- A belterület északi felén, a Bocskai utcától északra több, mint 2,5 ha-os beépítetlen településközpont terület fekszik.
- A Sümegi úttól délre, a Makovecz-lakóparktól északra 2,3 ha beépítetlen településközpont vegyes terület található.
- A Lakatos utcától délre 1 ha-os, máig beépítetlen településközpont terület helyezkedik el.

Gazdasági területek:

- A település belterülettől északnyugatra, a vasúttól délre fekvő iparterület jelentős része máig beépítetlen. A területen közel 22,5 ha beépítetlen ipari tartalékterület található.
- A település belterülettől északkeletre, a vasút és a 8. sz. főút között fekvő iparterület jelentős része máig beépítetlen. A területen 38 ha beépítetlen ipari tartalékterület található.
- A belterület északkeleti részén, a Széchenyi utcától északra közel 2 ha-os beépítetlen iparterület található.
- A belterülettől északra, a 8. sz. főút meglévő és tervezett nyomvonala között több, mint 40 ha beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.
- A belterület északi részén, a Pápai úttól nyugatra, a Torna-patak mentén 4 ha-os kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tartalékterület található.
- A belterület északi felén, a Vadvirág utcától keletre fekvő gazdasági terület egy része máig beépítetlen, a területen 0,5 ha-os kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tartalékterület található.
- A belterület nyugati határában, a tervezett elkerülőút nyugati és keleti oldalán összesen több, mint 20 ha kereskedelmi, szolgáltató gazdaságfejlesztési terület található.
- A Kodály Zoltán utca nyugati vége mentén 2 ha beépítetlen, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület fekszik.
- A belterülettől délre, a 7317 j. úttól keletre fekvő gazdasági terület jelentős része máig beépítetlen, a területen több, mint 7 ha beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató terület található.

² A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3. melléklet 10. és 4. melléklet 1.1.2. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a változással érintett területek. A változással érintett területek sraffozott jelöléssel kerültek ábrázolásra.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 4. melléklet 1.1.1. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a már kialakult beépített és nem beépített területek. A beépítésre szánt, nem beépített területek kék szaggatott körvonalú jelöléssel kerültek ábrázolásra.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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

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

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	15,24	-50,29
Indoklás: A 8-as számú főút tervezett nyomvonala menti területek gazdasági jelentősége nagymértékben felértékelődött. A település belterületén elkerülendő további átmenő forgalom generálása, ezt a célt szem előtt tartva, valamint a kedvező közlekedési kapcsolatokat figyelembe véve, a meglévő és tervezett 8-as főút nyomvonala között, a meglévő területekhez kapcsolódóan új beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató terület került kijelölésre.						
A2	Védelmi erdőterület	9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,69	-5,93
Indoklás: A területet az önkormányzat gazdasági területként kívánja hasznosítani, így az kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kapott.						
A3	Zöldterület - közpark	6	Településközpont terület	0,5	0,43	-2,37
Indoklás: A vörösiszap-katasztrófa által elpusztult terület Bocskai utcától északra fekvő részén az önkormányzat új vegyes területet kíván kialakítani meglévő beépítésre szánt területekhez kapcsolódóan, ezért a terület településközpont terület besorolást kapott, ami első sorban intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.						
A4	Zöldterület - közpark	6	Falusias lakóterület	2,4	0,21	-0,76
Indoklás: A módosítás célja a lakó funkciójú terület tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
A5	Zöldterület - közpark	6	Településközpont terület	0,5	0,31	-1,71
Indoklás: A módosítás célja az Árpád utca északi oldalán egységes területhasználat biztosítása, az utcakép megfelelő kialakításának érdekében.						
A6	Közlekedési terület	0,6	Településközpont terület	0,5	0,04	0,00
Indoklás: A módosítás célja a templom telkének tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
A7	Közlekedési terület	0,6	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,26	0,16
Indoklás: A módosítással célja a kisvárosias lakóterületekhez tartozó garázssor területének a lakóterületekkel megegyező besorolása, a terület egységes kezelése érdekében.						
A8	Kertes mezőgazdasági terület	5	Ipari terület	0,4	1,92	-8,83
Indoklás: A módosítással érintett terület szomszédságában meglévő vágóhíd található. A módosítás célja vágóhíd fejlesztési igényeinek megfelelő terület biztosítása.						
A9	Zöldterület - közkert	6	Településközpont terület	0,5	0,03	-0,17
Indoklás: A módosítás célja az épület telkének tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						

A10	Védelmi erdőterület	9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	3,16	-27,18
Indoklás: A módosítás célja a tervezett elkerülőút által helyzeti potenciálba kerülő területek gazdasági területként történő hasznosítása, mindamellett, hogy a belterületen áthaladó teherforgalom további növelése nem cél.						
A11a	Zöldterület - közpark	6	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,18	-1,01
Indoklás: Lásd A10.						
A11b	Közlekedési terület	0,6	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,52	-0,10
Indoklás: Lásd A10.						
A12	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,41	-2,58
Indoklás: A módosítás célja a lakófejlesztési célú terület tervezett úthálózatának módosítása, és a területhasználatok új nyomvonalhoz történő igazítása, továbbá a tervezett zöldterület áthelyezése a terület északi részére.						
A13	Zöldterület - közkert	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,63	-2,08
Indoklás: Lásd A12.						
A14	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,35	-3,01
Indoklás: A belterület déli határában új lakóterületek és településközponti területek kialakulása nem várható, ezért a felmerülő új fejlesztési igényeknek megfelelően a terület egy kis része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kap, míg fennmaradó része beépítésre nem szánt területbe kerül visszasorolásra.						
A15	Közlekedési terület	0,6	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,91	-0,18
Indoklás: A módosítás célja a területen működő tojásüzem tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
A16	Közlekedési terület	0,6	Településközpont terület	0,5	0,002	0,00
Indoklás: A módosítás célja a területen működő zöldséges tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
A17	Zöldterület - közpark	6	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,26	-1,46
Indoklás: Lásd A14.						
A18	Vízgazdálkodási terület	6	Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító	1,5	0,45	-2,03
Indoklás: A módosítás célja a területen működő szennyvíztisztító tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
A19	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Falusias lakóterület	2,4	2,18	-2,83
Indoklás: A módosítás célja a területen lakóterület tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
A20	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0,15	-0,45
Indoklás: A módosítás célja a területfelhasználás telekhatárhoz történő pontosítása.						
A21	Zöldterület - közpark	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,74	-2,44
Indoklás: A területen közpark kialakítása nem történt meg és az Önkormányzat távlati tervei között sem szerepel, így lakótelkek kialakítása céljából a terület a szomszédos lakóterületekkel megegyező kertvárosias lakóterületi besorolást kap.						

Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Üdülőházas üdülőterület	2,7	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	4,47	28,16
Indoklás: A területen üdülőházas terület kialakítása nem cél, így az a terület északi részének tényleges használatához igazodva gazdasági erdőterület besorolást kap.						
B2	Különleges beépítésre szánt terület - Bányaterület	0,1	Védelmi erdőterület	9	2,84	25,28
Indoklás: A területen fekvő kavicsbánya rekultiválásra került, és erdősődésnek indult, így a tényleges állapotnak megfelelően erdőterület területfelhasználásba kerül.						
B3	Különleges beépítésre szánt terület - Bevásárlóközpont, Motel	1,5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,14	6,91
Indoklás: A területre tervezett bevásárlóközpont és motel megvalósulása nem várható, így a tényleges használatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület besorolásba kerül.						
B4	Különleges beépítésre szánt terület - Temető	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	6	0,51	1,53
Indoklás: Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja.						
B5	Kertvárosias lakóterület	2,7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,86	0,86
Indoklás: Az önkormányzat a korábbi rendezési eszközökben kijelölt lakófejlesztési területet nem kívánja fenntartani, ezért a terület általános mezőgazdasági terület besorolást kap.						
B6	Ipari terület	0,4	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	0,2	36,75	-7,35
Indoklás: A Leier Hungária Kft. telephelyétől nyugatra fekvő bányatelek ipari területként történő besorolása nem indokolt, ott bányászati tevékenységet folytatnak, így a tevékenységet jobban szolgáló különleges terület besorolást kap.						
B7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Védelmi erdőterület	9	0,78	6,71
Indoklás: A módosítás célja a tervezett elkerülőút és gazdasági területek, valamint a lakóterületek közötti puffertérület létrehozása.						
B8a	Kertvárosias lakóterület	2,7	Védelmi erdőterület	9	0,28	1,76
Indoklás: Lásd B7.						
B8b	Kisvárosias lakóterület	1,2	Védelmi erdőterület	9	0,71	5,54
Indoklás: Lásd B7.						
B9	Különleges beépítésre szánt terület - Temető	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	6	3,29	9,87
Indoklás: Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja.						
B10	Településközpont terület	0,5	Vízgazdálkodási terület	6	0,42	2,31
Indoklás: A módosítás célja a víztoronynak helyet biztosító terület tényleges használatnak megfelelő besorolása.						
B11	Kertvárosias lakóterület	2,7	Zöldterület - közkert	6	0,61	2,01
Indoklás: Lásd A12.						

B12	Kertvárosias lakóterület	2,7	Védelmi erdőterület	9	0,66	4,16
Indoklás: A belterület déli határában új lakóterületek és településközponti területek kialakulása nem várható, ezért a terület közel egésze beépítésre nem szánt területbe kerül visszasorolásra. Az általános mezőgazdasági területek és a lakóterületek elválasztására kerül az erdőterület kijelölésre.						
B13	Településközpont terület	0,5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,23	0,74
Indoklás: Lásd B12.						
B14	Kertvárosias lakóterület	2,7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	12,36	12,36
Indoklás: Lásd B12.						
B15	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	3,33	28,64
Indoklás: Az egykori Sándormajor területének jelentős része már beerdősült, a terület más célú hasznosítása nem várható, így erdőterület besorolást kap.						
B16	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Védelmi erdőterület	9	85,31	733,67
Indoklás: Az egykori honvédelmi terület jelentős része szerepel az országos erdőállomány adattár erdőterületei között, így a tényleges használatnak megfelelően, valamint az erdőállomány adattárának való jogszabályi megfelelés biztosítása érdekében a terület nagy része védelmi erdőterület besorolást kap.						
B17	Kertvárosias lakóterület	2,7	Védelmi erdőterület	9	0,83	5,23
Indoklás: Lásd A12.						
B18	Különleges beépítésre szánt terület - Temető	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	6	7,22	21,66
Indoklás: Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja.						
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C1	Különleges beépítésre szánt terület - Egyéb helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	4,01	-4,41
Indoklás: Az önkormányzat a kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkező területet gazdasági területként kívánja hasznosítani, így a területtel északról szomszédos gazdasági területekhez hasonlóan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kap.						
C2	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	2,17	-4,77
Indoklás: A terület hasznosítására az önkormányzatnak többféle fejlesztési elképzelése is van, ezért a későbbi lehetséges felhasználás minél szélesebb körű biztosítása érdekében a terület településközpont vegyes terület besorolást kap.						
C3	Különleges beépítésre szánt terület - Egyéb helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,51	-1,66
Indoklás: A módosítás célja a területen működő gazdasági telephely tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása, valamint a terület déli irányú bővítésének biztosítása.						

C4	Különleges beépítésre szánt terület - Egyéb helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	Településközpont terület	0,5	2,01	-2,01
Indoklás: A vörösiszap-katasztrófa által elpusztult terület Bocskai utcától északra fekvő részén az önkormányzat új vegyes területet kíván kialakítani, ezért a terület településközpont terület besorolást kapott. Lásd A3.						
C5	Kertvárosias lakóterület	2,7	Ipari terület	0,4	0,25	-0,58
Indoklás: A módosítással érintett terület szomszédságában meglévő vágóhíd található. A módosítás célja vágóhíd fejlesztési igényeinek megfelelő terület biztosítása.						
C6	Kisvárosias lakóterület	1,2	Településközpont terület	0,5	1,41	-0,99
Indoklás: A beállt lakóterület kisvárosias lakóterületként történő besorolása nem indokolt, így a szomszédos területeknek megfelelő besorolást kap.						
C7	Településközpont terület	0,5	Intézményterület	0,5	3,78	0,00
Indoklás: A módosítás célja a területen elhelyezkedő iskola és sportterületének tényleges használatához leginkább illeszkedő besorolás biztosítása.						
C8	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kisvárosias lakóterület	1,2	1,34	-2,01
Indoklás: A módosítás célja a területen elhelyezkedő kisvárosias jellegű lakóterület tényleges használatához legjobban illeszkedő besorolás biztosítása.						
C9	Mezőgazdasági gazdasági terület	0,7	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	5,91	0,00
Indoklás: A módosítás célja a területen működő mezőgazdasági telephely tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
C10	Ipari terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	7,7	2,31
Indoklás: Lásd C9.						
C11	Ipari terület	0,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	3,99	0,00
Indoklás: A területen működő gazdasági telephely ipari területként történő besorolása nem indokolt, így a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kap. A település lakóterületeihez közel környezetre jelentős hatást nem gyakorló területfelhasználás kijelölése.						
C12a	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,53	-3,52
Indoklás: Lásd A10.						
C12b	Kisvárosias lakóterület	1,2	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,76	-0,61
Indoklás: Lásd A10.						
C13	Kisvárosias lakóterület	1,2	Településközpont terület	0,5	3,07	-2,15
Indoklás: Az önkormányzat a területen kereskedelmi egységek elhelyezését tervezi, így az településközpont terület besorolást kap.						
C14	Településközpont terület	0,5	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,7	3,74
Indoklás: A területen településközpont terület kialakítása nem cél, így a környező lakóterületekkel megegyezően kertvárosias lakóterület besorolást kap.						

C15	Kisvárosias lakóterület	1,2	Kertvárosias lakóterület	2,7	2,48	3,72
Indoklás: A területen kisvárosias lakóterület kialakítása nem várható, így a környező lakóterületekkel megegyezően kertvárosias lakóterület besorolást kap.						
C16	Településközpont terület	0,5	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,26	-0,13
Indoklás: Lásd A14.						
C17	Településközpont terület	0,5	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,22	-0,02
Indoklás: Lásd A14.						
C18	Kertvárosias lakóterület	2,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,23	-0,53
Indoklás: Lásd A14.						
C19	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Falusias lakóterület	2,4	0,52	1,04
Indoklás: Az egykori Sándormajor területének jelentős része már beerdősült, fennmaradó része lakóterületként funkcionál, ezért kereskedelmi, szolgáltató területként történő besorolása nem indokolt, a terület falusias lakóterület besorolást kap.						
C20	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,37	-0,74
Indoklás: A módosítás célja a külterületen elhelyezkedő gazdasági terület tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
C21	Mezőgazdasági gazdasági terület	0,7	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	11,51	0,00
Indoklás: A módosítás célja a területen működő mezőgazdasági telephely tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
C22	Kertvárosias lakóterület	2,7	Falusias lakóterület	2,4	0,39	-0,12
Indoklás: A módosítás célja a lakó funkciójú terület tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
C23	Ipari terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	16,83	5,05
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
C24	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	2,28	0,68
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D1	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	2089,6	0,00
Indoklás: A Devecseri erdők nagy részét számos természetvédelmi terület érinti, így a településrendezési eszközökben gazdasági rendeltetésű helyett védelmi rendeltetésű erdőterületekké kerülnek átsorolásra.						
D2	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	213,67	1132,45
Indoklás: E területeken az egykori mezőgazdasági területek már beerdősültek, illetve szerepelnek az Országos erdőállomány adattárban, így a tényleges területhasználatához igazodóan, valamint a jogszabályi megfelelé biztosítása érdekében gazdasági erdőterület területfelhasználási egységbe kerülnek besorolásra.						

D3	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	168,59	893,53
Indoklás: E területeken az egykori mezőgazdasági területek már beerdősültek, illetve szerepelnek az Országos erdőállomány adattárban, így a tényleges területhasználathoz igazodóan, valamint a jogszabályi megfelelé biztosítása érdekében védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kerülnek besorolásra.						
D4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Közzjóléti rendeltetésű erdő	9	1,4	7,42
Indoklás: Az önkormányzat a területen kisebb turisztikai fejlesztéseket tervez, így a szomszédos erdőterülethez hasonlóan közzjóléti rendeltetésű erdőterület besorolást kap.						
D5	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Közzjóléti rendeltetésű erdő	9	26,72	0,00
Indoklás: A területen található erdőterület az Országos erdőállomány adattár nyilvántartása szerint közzjóléti rendeltetésű erdőterület, továbbá az önkormányzat a területen kisebb turisztikai fejlesztéseket tervez, így közzjóléti rendeltetésű erdőterület besorolást kap.						
D6	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	1,82	0,00
Indoklás: A Széki-tó déli részén elhelyezkedő erdőterület puffer területként funkcionál a 8. sz. főút és a tó között, ezért védelmi erdőterület besorolást kap.						
D7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	4,24	22,47
Indoklás: A 8. sz. főút mentén húzódó erdősáv a tényleges használatnak megfelelően védelmi erdőterület besorolást kap.						
D8	Kertes mezőgazdasági terület	5	Védelmi erdőterület	9	1,49	5,96
Indoklás: A módosítás célja a belterület északi részén fekvő beerdősült terület tényleges használatnak megfelelő besorolása.						
D9	Közlekedési terület	0,6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,22	0,68
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatnak megfelelő besorolása.						
D10	Kertes mezőgazdasági terület	5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,69	-2,20
Indoklás: A módosítás célja a szántó hasznosítású terület tényleges használatnak megfelelő besorolása.						
D11	Közlekedési terület	0,6	Vízgazdálkodási terület	6	0,35	1,89
Indoklás: A módosítás célja a Malom árok tényleges rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási területbe történő besorolása.						
D12	Közlekedési terület	0,6	Zöldterület - közkert	6	0,55	2,97
Indoklás: A módosítás célja a templom körüli zöldterület tényleges állapotának megfelelő besorolása.						
D13	Közlekedési terület	0,6	Zöldterület - közpark	8	0,83	6,14
Indoklás: A módosítás célja a vár körüli park tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
D14	Közlekedési terület	0,6	Zöldterület - közkert	6	0,09	0,49
Indoklás: A módosítás célja a zöldterület tényleges állapotának megfelelő besorolása.						
D15	Vízgazdálkodási terület	6	Zöldterület - közkert	6	0,03	0,00
Indoklás: A terület vízgazdálkodási területként történő besorolása nem indokolt, így zöldterület besorolást kap.						
D16	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Vízgazdálkodási terület	6	0,33	0,76
Indoklás: A módosítás célja a területen működő vízmű létesítmények tényleges használatához legjobban illeszkedő besorolás biztosítása.						
D17	Közlekedési terület	0,6	Zöldterület - közkert	6	0,08	0,43
Indoklás: A módosítás célja a terület szomszédos területtel megegyező besorolása.						

D18a	Zöldterület - közkert	6	Védelmi erdőterület	9	1,12	3,36
Indoklás: Lásd B7.						
D18b	Közlekedési terület	0,6	Védelmi erdőterület	9	0,67	5,63
Indoklás: Lásd B7.						
D19	Zöldterület - közpark	6	Zöldterület - közkert	6	0,94	0,00
Indoklás: A terület nem felel meg az OTÉK szerinti közpark fogalom meghatározásának, ezért közkert besorolást kap.						
D21	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	10,99	0,00
Indoklás: A módosítás célja a lakóterületek határán lévő puffer funkciót betöltő, tervezett erdőterület rendeltetésének megfelelő besorolása.						
D22	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Természetközeli terület	8	10,46	44,98
Indoklás: A Sárosfői-halastavak mellett természetközeli nádasok találhatóak, melyek természetközeli területként történő besorolása indokolt.						
D23	Védelmi erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,6	-19,08
Indoklás: Lásd B12.						
D24a	Közlekedési terület	0,6	Védelmi erdőterület	9	0,75	6,30
Indoklás: Lásd B12.						
D24b	Közlekedési terület	0,6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,57	1,77
Indoklás: Lásd B12.						
D25	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	0,2	6,76	-23,66
Indoklás: A bányatelek mezőgazdasági területként történő besorolása nem szolgálja megfelelő képen a nyersanyag kitermelés biztosítását, így a bányászati tevékenységet jobban szolgáló különleges terület besorolást kap.						
D26	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	0,2	27,19	-95,17
Indoklás: A bányatelek mezőgazdasági területként történő besorolása nem szolgálja megfelelő képen a nyersanyag kitermelés biztosítását, így a bányászati tevékenységet jobban szolgáló különleges terület besorolást kap.						
D27	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	0,2	0,53	-1,86
Indoklás: A bányatelek mezőgazdasági területként történő besorolása nem szolgálja megfelelő képen a nyersanyag kitermelés biztosítását, így a bányászati tevékenységet jobban szolgáló különleges terület besorolást kap.						
D28	Közzóléti erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	1,7	0,00
Indoklás: A lakóterületek és a gazdasági területek között elhelyezkedő erdőterület puffer területként funkcionál, így a tényleges rendeltetésnek megfelelően védelmi erdőterület besorolást kap.						
D29	Kötőtpályás közlekedési terület	0,6	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	0,12	0,31
Indoklás: A módosítás célja a kegyhely területének tényleges területhasználatának megfelelő besorolás biztosítása.						
D30	Zöldterület - közpark	6	Védelmi erdőterület	9	1,89	5,67
Indoklás: A módosítás célja a tényleges állapotnak megfelelő besorolás biztosítása, valamint az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület besorolása.						

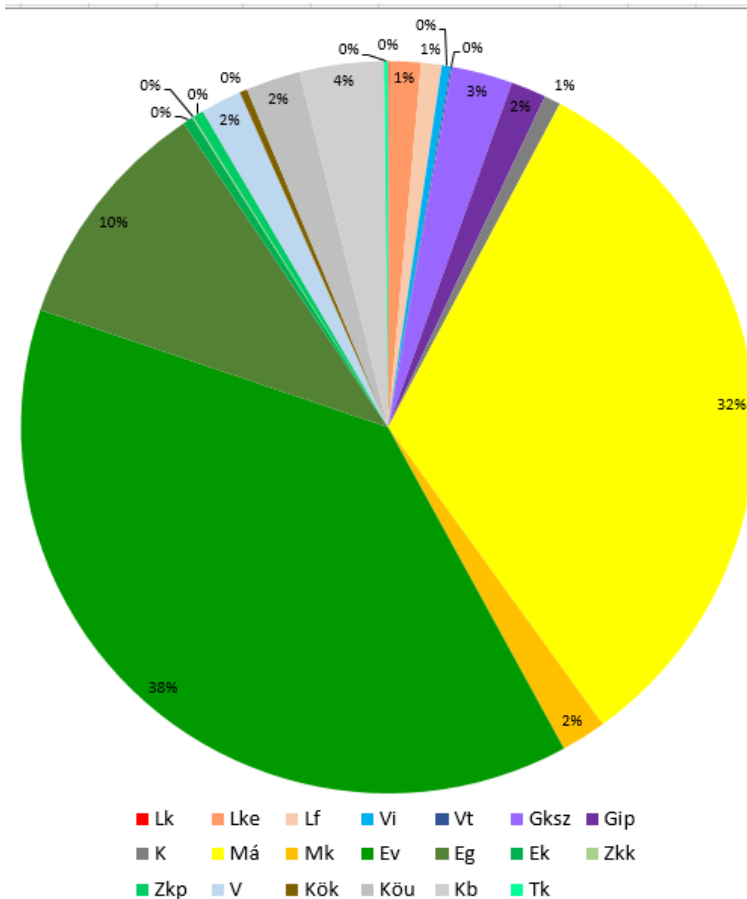
D31	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Vízgazdálkodási terület	6	2,75	6,33
Indoklás: A módosítás célja a vízelvezetés célját szolgáló árok tényleges használatnak megfelelő besorolása.						
D32	Közlekedési terület	0,6	Zöldterület - közkert	6	0,43	2,32
Indoklás: A módosítás célja a temető szomszédságában lévő túlzó méretű közlekedési terület széleségének csökkentése..						
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						2839,10

.../2018. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG				
Területfelhasználási kategória		ha		%
Beépítésre szánt terület				
Lk	Kisvárosias lakóterület	3,94		0,06
Lke	Kertvárosias lakóterület	88,61		1,38
Lf	Falusias lakóterület	58,64		0,91
Vt	Településközpont terület	24,44		0,38
Vi	Intézmény terület	4,41		0,07
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	181,28		2,83
Gip	Ipari terület	100,01		1,56
K-Szt	Különleges terület - Szennyvíztisztító	0,46	46,28	0,72
K-Mü	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	45,81		
Beépítésre nem szánt terület				
Zkp	Zöldterület - közpark	30,30		0,47
Zkk	Zöldterület - közkert	3,74		0,06
Ev	Védelmi célú erdő	2451,58		38,24
Eg	Gazdasági célú erdő	642,99		10,03
Ek	Közjóléti erdőterület	29,03		0,45
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	127,98		2,00
Má	Általános mezőgazdasági terület	2076,82		32,39
V	Vízgazdálkodási terület	116,30		1,81
Tk	Természetközeli terület	10,80		0,17
KÖu	Közüti közlekedési terület	154,17		2,40
KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület	21,65		0,34
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	11,38	238,58	3,72
Kb-Tur	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	0,52		
Kb-B	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	226,43		
Közigazgatási területe		6411 ha		

The pie chart illustrates the distribution of land use categories. The largest categories are Ev (38.24%), Má (32.39%), and Zkp (0.47%). Other categories include Lk, Lke, Lf, Vt, Vi, Gksz, Gip, K-Szt, K-Mü, Zkk, Eg, Ek, Mk, V, Tk, KÖu, KÖk, Kb-T, Kb-Tur, and Kb-B.

Lk	Lke	Lf	Vi	Vt	Gksz	Gip
K	Má	Mk	Ev	Eg	Ek	Zkk
Zkp	V	Kök	KÖu	Kb	Tk	



.../2018. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

Térségi területfelhasználás	VMTrT-ben meghatározott terület (ha)	OTvT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)
Települési térség	608,28	-	-
Megjegyzés: -			
Erdőgazdálkodási térség	4378,48	3283,86 (75%)	-
Megjegyzés: A településszerkezeti terv a hatályos állapothoz képes 512 ha új erdőterületet jelöl ki, így a településen kijelölt erdő aránya 18%-kal nő.			
Mezőgazdasági térség	1359,72	1155,76 (85%)	1049,04 ha (90,76%)
Megjegyzés: -			
Vízgazdálkodási térség	63,91	54,32 (85%)	61,98 ha (96,98%)
Megjegyzés: -			

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTvT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Megfelelés
3031,38	2879,81 (95%)	√

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

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

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.

- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)
Magterület övezete	2253,57	2253,57
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.		
Ökológiai folyosó övezete	42,01	42,01
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.		
Pufferterület övezete	392,19	392,19
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.		
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	314,15	106,15
Az övezet területéből 106,15 ha-t a településszerkezeti terv különleges beépítésre nem szánt terület bányaterület területfelhasználási egységbe sorolja, a fennmaradó területet olyan területfelhasználásba sorolja, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.		
Honvédelmi terület övezete	219,5	-
Az övezet területén lévő, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeket a településszerkezeti terv védelmi erdő területfelhasználásba sorolja, a fennmaradó terület a hatályos rendezési eszközöknek megfelelően kereskedelmi szolgáltató terület. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya előzetes tájékoztató levelében, valamint adatszolgáltatásában nyilatkozik arról, hogy a település közigazgatási területén az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 12.§ (2) bekezdés h) pontja szerinti honvédelmi terület övezetébe tartozó honvédelmi rendeltetésű ingatlant nem tartanak nyilván. A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti.		

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

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

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

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

DEVECSEI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE/2018. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Devecser város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)
 2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
- (2) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
 2. függelék: Régészeti területek
 3. függelék: Természetvédelem

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) **Erdei termékek:** faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítógally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
 - b) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 20 m-t.
 - c) **Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
 - d) **Közlekedési célú közterület zöldfelületi része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
 - e) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
 - f) **Meglévő épület:** az ingatlannyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
 - g) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
 - h) **Tájba illeszkedés:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény-együtteseknek a természeti illetve művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
 - i) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része ahol építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
 - j) **Telekszélesség:** előkert építési határvonalon mért telekszélesség
 - k) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.

- l) **Utcavonalas beépítés:** olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhataron áll.
- m) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozás területi hatálya;
- b) szabályozási vonal;
- c) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- d) építési övezet, övezet határa és jele;
- e) telek be nem építhető része;
- f) a kötelező megszüntető jel;
- g) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;
- h) közműsáv;
- i) méretezés;
- j) telekcsoport újraosztással érintett terület határa.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - da) műemlék;
 - db) műemléki környezet határa;
 - dc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - dd) helyi védett művi érték;
 - de) helyi védett utcakép;
- d) táj- és természetvédelem
 - ea) Országos ökológiai hálózat magterület és határa;
 - eb) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe és határa;
 - ec) Országos ökológiai hálózat puffertérület és határa;
 - ed) természetvédelmi terület határa;
 - ee) natura2000 terület határa;
 - ef) ex lege védett természeti érték;
 - eg) helyi jelentőségű védett természeti terület határa;
- e) egyéb korlátozó tényezők
 - fa) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa;
 - fb) bányatelek határa;

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

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

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

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

5. A TÁJ- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5.§ (1) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megővését:

- a) a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók;
- b) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
- c) a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendőek.

- (2) A település területén a természetvédelmi terület, a Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

- (3) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

- (4) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

6. KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

- 6.§** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

7. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 7.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- közlekedési területek,
 - közművek, közműlétesítmények,
 - temető,
 - szennyvíztisztító, szennyvízátemelő,
 - természetközeli folyó és állóvizek.
- (2) A szennyvíztisztító és a szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 16.§ előírásai az irányadók.
- (3) A lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telken belüli védőterülete 10,0 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és többszintes növényzet ültetendő.
- (4) Vízvédelemmel érintett területen
- korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
 - az építés és az építést követő tevékenység nem okozhatja a környezeti elemek károsodását, kedvező irányú állapotváltozást idézzen elő.

8. TELEKALAKÍTÁS

- 8.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet és övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, amennyiben az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
- (6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (7) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m².
- (8) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (9) Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- legfeljebb 7 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
 - 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.
- (10) Telekcsoport újraosztás a szabályozási terven „Telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt telektömbre egyidejűleg történhet.

II. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

9. KÖZELEKDÉS, PARKOLÁS

9.5 (1) Új épület létesítése esetén

- a) a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani,
- b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.

- (2) A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubeajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

10.5 (1) Jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.

- (2) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- (3) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- (4) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

10.A KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

11.5 (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

- (2) A közművesítésre kerülő területen
 - a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
 - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

11.KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

12.5 A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított;
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás biztosított;
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

12.VÍZELLÁTÁS

13.5 (1) Új vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

13.SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 14.5** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

- 15.5** (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsontra hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsontrázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül
 - aa) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat még nem került kiépítésre, vagy a közcsontra hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

Ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni, illetve ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.
- (2) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

14. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

- 16.5** (1). Szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 m, amelyet csökkenteni a telep hatásterületének megállapításával lehet, a védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet a környezeti hatásvizsgálat megenged.
- (2) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
- a) védelem nélkül 150 m,
 - b) búzárral ellátva 20 m,
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.
- A védőtávolságon belül elhelyezni csak azt lehet, amelyet a környezeti hatásvizsgálat megenged.

15. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 17.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. TECHNOLÓGIAI ÉS MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓT HASZNOSÍTÓ BERENDEZÉSEK

- 18.5** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
- hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- (2) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak az arra kijelölt övezetbe létesíthető.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia termelő telepítésének feltétele, hogy
- magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

17. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 19.5** Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

18. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 20.5** (1) A település területén 8,5 m-nél keskenyebb és 300 m²-nél kisebb telek nem építhető be.
- (2) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.
- (3) Ha egy épület alatti földrészlet önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken önálló helyrajzi számmal rendelkezik, ezért nem elégíti ki az övezeti előírásokban foglalt minimális telekméretet, s közterületi kapcsolata sincs, úgy a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható, tetőtere beépíthető.
- (4) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével.
- (5) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
- gyeprácsos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be,
 - a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.
- (6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.
- (7) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.
- (8) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

19. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 21.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés legalább 50%-ban a terepszint felett elhelyezett épület alatt kell létesíteni.
- (3) A beépítésre nem szánt területek övezeteiben a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
- (4) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
- a (3) bekezdésben foglaltak esetén,

b) ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.

20. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 22.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
- (3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 23.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron, építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.
- (3) Zöldterületen épített kerítés magassága legfeljebb 1,0 m lehet.
- (4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés magassága valamennyi építési övezetben és övezetben legfeljebb 6,0 m lehet.

21. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 24.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A túlnyomórészt beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
- (3) Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- (4) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (5) Ikres beépítés esetén fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.
- 25.§** (1) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat - az utcakép egységessége és a településképi megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (2) Új épület előkerti építési vonalának - már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (3) Lakóterületek építési övezeteiben amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5,0 m, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (4) Lakóterületek építési övezeteiben az épület a (3) bekezdésekben meghatározott előkerti építési határvonaltól - zárt sorú beépítés kivételével - legfeljebb 2,0 m-ig húzható vissza.
- (5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:
- a) ipari övezetek esetében: 0 m;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató övezetek esetében 0 m;
 - c) egyéb övezet esetében: 5,0 m.
- (6) Utcavonalas beépítésű épületek között elhelyezkedő foghíjtelek előkerti építési vonala a közterülethöz legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható - zárt sorú beépítés kivételével.
- 26.§** (1) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 méter. 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében az oldalkert 4,0 méter, 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület az oldalsó telekhatártól számított legfeljebb 2,0 m távolságra helyezhető el.
- (3) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- 27.§** (1) Az építési telek hátsókertje az épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

22. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 28.5** (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- (4) Az építési telek előkertjében építmény nem helyezhető el, kivéve
- legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló,
 - legfeljebb 20 m² alapterületű portaépület gazdasági területeken.
- (5) Az építési telek oldalkertjében - a (6) bekezdésben meghatározottak kivételével - kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (6) Kukatároló az oldalkerti telekhatártól legalább 3 méterre helyezhető el.
- (7) Építési helyen kívül melléképület a hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (8) Az építési telek hátsókertjében - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -
- az építési övezetekben meghatározott melléképítmények;
 - tárolóépület;
 - mosókonyha;
 - nyárikonyha;
- de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
- (9) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (10) Lakóterület és településközpont terület, intézményterület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

23. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- 29.5** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| b) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| c) Falusias lakóterület | (Lf) |
| d) Településközpont terület | (Vt) |
| e) Intézmény terület | (Vi) |
| f) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| g) Ipari terület | (Gip) |
| h) Különleges területek | |
| ha) szennyvíztisztító | (K-Szt) |
| hb) mezőgazdasági üzem | (K-Mü) |
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

24. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

- 30.5** (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület
- lakó;
 - kereskedelmi, szolgáltató
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - szállás jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állatól, állatkifutó;
 - trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kizárólag egy főépület helyezhető el.
- 31.5** (1) Lk1 építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű egységenként egy melléképület helyezhető el.
- (2) Lk1* építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m.
- (3) Lk1* építési övezetben kizárólag gépjárműtárolás céljára szolgáló épület helyezhető el.
- (4) Lk1* építési övezet építési telkein új épület csak a meglévő épület bontása esetén, az eredeti kubatúrában belül építhető.

25. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

- 32.5** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb négy lakó rendeltetésű egység helyezhető el.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein főépületenként egy melléképület helyezhető el.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
- legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel;
 - a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re,
 - a szomszédos lakóépülettől 5 m-re helyezhető el.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

26. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 33.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben legfeljebb két melléképület helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
- legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel;
 - a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re,
 - a szomszédos lakóépülettől 5 m-re helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- kirakatszekrény;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- 34.§** (1) Lf2* építési övezet építési telkein épület részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is elhelyezhető.

27. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 35.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület elhelyezhető.
- (5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- állatól, állatkifutó;
 - trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

- 36.§** (1) Vt3 építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság templom építése esetén 12,0 méter.
(2) Vt6 építési övezeteinek építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

28. INTÉZMÉNY TERÜLET

- 37.§** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület
a) igazgatási, iroda;
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
c) kulturális, közösségi szórakoztató;
d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
e) lakó;
f) sport
rendeltetést tartalmazhat.
(3) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
(4) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.
(5) Intézmény terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) állatól, állatkifutó;
b) trágyatároló;
c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

29. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 38.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) igazgatási, iroda;
d) szállás jellegű;
e) sport
f) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
rendeltetést tartalmazhat
(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.
(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak a (2) bekezdés a)-e) pont szerinti rendeltetésekkel bővíthető.
(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.

- 39.5** (1) Gksz1 építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (2) Gksz2 építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (3) Gksz2* építési övezet építési telkein épület részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is elhelyezhető.
- (4) Gksz3 építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (5) Gksz3 építési övezet építési telkein épület részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is elhelyezhető.
- (6) Gksz4 építési övezet építési telkein a lakóterület építési övezetbe tartozó építési telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- (7) Gksz4* építési övezet építési telkein épület részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is elhelyezhető.

30. IPARI TERÜLET

- 40.5** (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület
- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Ipari terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak a (2) bekezdés a)-e) pont szerinti rendeltetésekkel bővíthető.
- (6) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 15,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.
- 41.5** (1) Gip1 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,5 méterrel túlléphető. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (2) Gip2 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,5 méterrel túlléphető. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (3) Gip3 építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- (4) Gip3* építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,5 méterrel túlléphető. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

31. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 42.5** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) szennyvíztisztító (K-Szt)
 - b) mezőgazdasági üzem (K-Mü)
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

32. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ

- 43.§** (1) Különleges terület - szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - szennyvíztisztító építési övezeteinek építési telkein épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

33.KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

- 44.§** (1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető épület
- a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
 - b) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;
 - c) egyéb mezőgazdasági;
 - d) kereskedelmi, szolgáltató;
 - e) lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként lakóépület kizárólag a (2) bekezdés a)-d) pontok szerinti rendeltetések megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el.
- (5) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysíló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

34. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- 45.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
 - b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
 - bc) Közjóléti (Ek)
 - c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (V)
 - db) Vízbázis (Vb)
 - e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Temető (Kb-T)
 - eb) Bánya (Kb-B)
 - ec) Turisztikai terület (Kb-Tur)
 - f) Természetközeli terület (Tk)
 - g) Közlekedési és közműterület
 - ga) Közúti (KÖu)
 - gb) Kötöttpályás (KÖk)
- (2) A beépítésre nem szánt területek övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

35. ZÖLDTERÜLET

- 46.§** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Zöldterület övezeteinek telkeit legalább 70%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- 47.§** (1) Zkp1 jelű övezet telkét legalább 80%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (2) Zkp1 jelű övezet telkén építményt elhelyezni kizárólag a természetvédelmi célokkal összhangban lehet.

36. VÉDELMI ERDŐTERÜLET

- 48.§** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev és Ev* jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.
- (3) Ev* jelű övezetben a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott gyepgazdálkodás fenntartása szükséges.

37. GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET

- 49.§** (1) A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteinek telkein az erdő művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig épület nem építhető.

38. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

- 50.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető épület
- erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
 - vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kutatási,
 - szálláshely szolgáltató,
 - sportoláshoz kapcsolódó,
 - tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben a (2) bekezdés a) - f) pontok szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhető el.

39. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 51.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben épületet létesíteni csak legalább 70%-ban művelt telken lehet.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezetek telkein a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.
- 52.§** (1) Má1 övezetben elhelyezhető épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Má1 övezet telkein lakó rendeltetés csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakó rendeltetés legfeljebb a létesített szintterület 30%-án helyezhető el, de az önálló lakó rendeltetést tartalmazó épület nem haladhatja meg a 200 m² bruttó alapterületet. A kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert. Lakó rendeltetést tartalmazó épület építhető, amennyiben
- részleges közművesítettség biztosítható;
 - a részleges közművesítettség feltételeként előírt
 - közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott;
 - villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott;
 - a telke közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető közútról vagy magánútról megközelíthető.
- (3) Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki - a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva legfeljebb 3%-os beépíthetőséggel - abban az esetben, ha
- a mezőgazdasági birtoktest legalább 20 ha (200.000m²) összterületű;
 - a birtokközpont telkének területe legalább 50.000 m²;
 - a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 30%;
 - a birtokközpont telke közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető.

- (4) Má2 övezetben épület nem helyezhető el.
- (5) Má3 övezetben épület nem helyezhető el.
- (6) Má3 övezetben
 - a) emberi étkezésre és takarmányozás céljára növénytermesztés kizárólag a közegészségügyi hatóságok engedélyével lehet;
 - b) energiaültetvények létesíthetők.

40. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 53.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető épület
- a) kertészeti termelés;
 - b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein lakókonténer, ideiglenes épület, továbbá medence, nyílt tűzivíztározó nem helyezhető el.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (5) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telkek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthetők.
- (6) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű - a környezetet nem terhelő - megoldása esetén létesíthető.
- (7) Kertes mezőgazdasági terület övezetek telkein a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.
- 54.§** (1) Mk1 övezet telkein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.
- (2) Mk1 övezet telkein építményt elhelyezni kizárólag legalább 60%-ban szőlő- vagy gyümölcs művelésű illetve intenzív kertészeti kultúrával hasznosított telken lehet.
- (3) Mk2 övezet telkein új épület nem helyezhető el.

41. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 55.§** (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- a) Vízfelszín (V)
 - b) Vízbeszerezési terület (Vb)
- (2) A V jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (3) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (5) Vízgazdálkodási terület övezeteiben - a V1 jelű övezet kivételével - horgászállások nem létesíthetők.
- 56.§** (1) V1 jelű övezetben építmény nem helyezhető el a tározó árvízszintje alatt.
- (2) V1 jelű övezetben minden megkezdett 100 méteren legfeljebb 3 horgászállás létesíthető, egymástól legalább 15 méteres távolságban.

42. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- 57.§** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Természetközeli terület övezetében épület nem helyezhető el.

43. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 58.§** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) Temető (Kb-T)
 - b) Bánya (Kb-B)
 - c) Turisztikai terület (Kb-Tur)

44. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

- 59.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetiben elhelyezhető épület
- a) terület fenntartását és őrzését szolgáló;
 - b) hitéleti;
 - c) igazgatási;
 - d) temetkezést kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetek telkein harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 méter.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetek telkein kriptá és urnafal elhelyezhető, melynek terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem lehet magasabb a 2. melléklet szerint megállapított épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) állatól, állatkifutó;
 - d) trágyatároló;
 - e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- 60.§** (1) Kb-T1 övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (2) Kb-T2 övezet telkén új épület nem helyezhető el.

45. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - BÁNYA

- 61.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya a Szabályozási terven Kb-B jellel szabályozott övezet, mely elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya övezetben elhelyezhető épület
- a) gazdasági;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) szociális
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya övezetben lakókonténer, egyéb ideiglenes épület csak bányászati munkával összefüggő céllal helyezhető el.

46. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET

- 62.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) turisztikai;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- 63.§** (1) Kb-tur1 övezetben elhelyezhető épület az 62. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések mellett a horgászturizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-tur1 övezet telkén jogszerűen megépített épület, műtárgy megtartható, kubatúrán belül felújítható, azonban nem bővíthető.

47. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- 64.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 65.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Devecser város helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének szóló 14/2006. (III.01.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Devecser, 2018.

Ferenczi Attila
Polgármester

Bendes István
Jegyző

Kihirdetve:
Devecser, 2018.

Jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ **Szabályozási terv**

2. MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Kisvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk1 Lk1*	SZ	1500	20	40	40	7,5*	30

SZ szabadon álló

* Lásd 31.§ (2) bekezdés.

Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	O	800	16	30	30	5,0	40
Lke2	O	500	14	30	30	5,0	40
Lke3	SZ	800	16	30	30	5,0	40
Lke4	I	500	14	30	30	5,0	40

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

I ikres

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	5000	20	15	15	4,5	50
Lf2 Lf2*	O	600	14	30	30	4,5	40
Lf3	I	500	14	30	30	4,5	40

O oldalhatáron álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	Z	1000	20	70	70	5,5	15
Vt2	Z	500	14	70	70	7,5	15
Vt3	O	5000	30	50	50	7,5	20
Vt4	O	500	14	50	50	6,0	20
Vt5	O	2000	20	40	40	6,0	25
Vt6	SZ	5000	30	40	40	7,5	25

Z zárt sorú

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

Intézmény terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi1	O	2000	30	80	80	12,0	10
Vi2	O	5000	40	50	50	7,5	20

O oldalhatáron álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gks1	SZ	2000	30	40	40	6,0	20
Gks2 Gks2*	SZ	5000	40	30	30	7,5	30
Gks3	SZ	3000	40	30	30	7,5	30
Gks4 Gks4*	SZ	2000	30	30	30	6,0	30

SZ szabadon álló

Ipari terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gip1	SZ	5000	40	50	50	6,0	15
Gip2	SZ	5000	40	40	40	6,0	20
Gip3 Gip3*	SZ	2000	30	40	40	6,0	20

SZ szabadon álló

Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mü1	SZ	3000	30	40	40	7,5	20
K-Mü2	SZ	5000	40	30	30	6,0	30

SZ szabadon álló

Különleges terület - Szennyvíztisztító

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Szt1	SZ	4000	40	10	10	5,0	30

SZ szabadon álló

2.8. Beépítésre nem szánt területek

Övezet jele	A kialakítható és beépíthető építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Zkp1	-	-	-	3	-	4,5
Zkp2	-	-	-	3	-	4,5
Zkk1	-	-	-	3	-	4,5
Zkk2	-	-	-	-	-	-
Ev	-	-	-	-	-	-
Eg	-	-	10.000	0,5	200	5,0
Ek	40	-	50.000	2	-	5,0
Má1	25	-	20.000	3	-	7,5
Má2	-	-	-	-	-	-
Má3	-	-	-	-	-	-
Mk1	12	2000	720	3	60	4,0
Mk2	-	-	-	-	-	-
V1	-	-	-	1	50	3,0
V2	-	-	-	-	-	-
Vb	-	-	-	10	-	5,0
Tk	-	-	-	-	-	-
Kb-T1	50	10.000	-	5	-	4,5
Kb-T2	20	2.000	-	-	-	-
Kb-B	100	50.000	-	1	-	4,5
Kb-Tur1	-	-	-	K*	-	6,0
Kb-Tur2	-	-	-	10	-	4,5
Köu	-	-	-	10	-	5,0
Kök	-	-	-	10	-	5,0

K kialakult
* lásd: 63. § (2) bekezdés

FÜGGELÉKEK

1. függelék Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Műemlék					Műemléki környezet	
Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító	Hrsz	Azonosító
1.	ún. "régi cselédház"	Széchenyi u. 7-[9.]-11.	627, 628	18164	1167/2, 626, 628, 669, 1167/1, 1166	24017
2.	ún. "régi cselédház"	Széchenyi utca 11.	630/2, 631, 632, 633	18165	1167/2, 626, 628, 669, 1167/1, 1166	24017
3.	Parasztház	Deák tér 2.	1262	9832	1260, 1261, 1263/1, 1263/3, 1264, 1451, 1860, 1963, 1964, 1965, 1966, 752, 754, 785, 1971, 1970, 1967	24011
4.	Kőkereszt	Deák tér	785	9831		
5.	Lakóház	Kossuth u. 1 .	834	9834	616, 670/1, 670/2, 671, 717, 768/1, 768/2, 799, 833, 835/1, 841, 843, 580/1, 691, 692	24012
6.	Római katolikus templom	Petőfi tér	716	9836	1, 18, 2, 705, 717, 718, 719/1, 767/1, 767/5, 768/2	24013
7.	Római katolikus plébániaház	Petőfi tér 10 .	693	9838	580/1, 613/3, 671, 691, 692, 694, 703/1, 703/2, 704, 705, 717, 719/1, 616, 619/10, 670/1, 670/2, 834, 835/1, 618, 619/1, 619/11	24015
8.	Iskola	Petőfi tér 11.	705	9839		
9.	Kőkereszt	Petőfi tér	670/2	9837	616, 670/1, 671, 717, 719/1, 768/2, 799, 834, 620/3	24014
10.	Istálló	Széchenyi u. 5.	628	9833	619/1, 619/11, 621, 622, 623, 625, 627, 629/1, 630/2, 630/5, 631, 632, 633, 669, 855, 856, 1167/2, 626, 624, 630/3	20788
11.	ún. "régi cselédház"	Széchenyi utca 7.	625	9840	1167/2, 626, 628, 669, 1167/1, 1166	24017
12.	Esterházy-várkastély	Petőfi tér 5.	620/3, 620/4, 616	9835	619/10, 619/1, 619/11, 621, 580/1, 691, 689, 688/3, 719/1, 836, 835/1, 717, 671, 670/1, 613/4, 613/3, 651/3, 614, 622, 634/3, 584, 612, 672/1, 580/2, 672/2, 673/1, 674/12, 674/13, 674/5, 674/10, 674/11, 674/3, 674/7, 674/8, 674/9, 683, 619/14, 619/15, 619/16, 619/17, 619/18, 619/19, 619/20, 619/21, 619/22, 619/23, 619/24, 619/25, 619/26, 619/27, 619/28, 619/29, 634/2, 635/1, 636/1, 643, 644, 645, 613/1, 630/5, 629/1, 613/2, 535, 536, 537, 607, 608, 609, 610, 586, 582, 583, 628, 623, 834, 670/2, 619/30, 619/31, 619/5, 619/6, 619/9, 527, 528/1, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 611, 692, 693, 704, 705, 768/2, 799, 2150	17880

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi értékvédelmi terület

Helyi védett utcakép:

- Kossuth utca mindkét oldala: 800; 801/6; 801/5; 801/4; 801/3; 801/2; 802; 803; 804/1; 804/2; 805; 806; 807; 808; 831; 834; 798; 797; 796; 794; 793; 792/2; 768/2; 768/1
- Szabadság tér déli oldala: 1240; 1239/1; 1239/2; 1239/3; 1239/4; 1239/5; 1233; 1232; 1234; 1235; 1236; 1231; 1230; 1228/4; 1179; 1174; 1173; 1175; 1176; 1177; 1168;
- Deák tér mindkét oldala: 1964; 748/2; 748/3; 750; 751; 752; 779; 786/1; 1263/1; 1262; 1261; 1254; 1255; 1256; 1257; 1258; 1259; 1252; 1251; 1244; 1241

1.2.2. Helyi egyedi védelem

	cím	hatsz	funkció	védelem megnevezése
1.	Deák tér	1964	Polgármesteri Hivatal	H1
2.	Deák tér	748/2	Kereskedelmi, szolgáltató	H1
3.	Deák tér	748/3	Lakó	H1
4.	Deák tér	750	Lakó	H1
5.	Deák tér	751	Lakó	H1
6.	Deák tér	752	Lakó	H1
7.	Szabadságtér 1-3	1168	Óvoda	H1
8.	Jókai Mór u. 1-5	850	Kereskedelmi, szolgáltató	H1
9.	Kossuth Lajos u. 12-14	798	Kereskedelmi, szolgáltató	H1
10.	Kossuth Lajos u.	797	Lakó	H1
11.	Kossuth Lajos u. 10	796	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató	H1
12.	Klapka u. 20	746	Lakó	H1
13.	Klapka u. 14	740-741	Lakó	H1
14.	Damjanich u. 17	748/1	Lakó	H1
15.	Damjanich utca	720	Iskola	
16.	Bem u	757	Lakó és kereskedelmi	
17.	Bem u	755	Üzlet	H1
18.	Petőfi tér 1	18	Kereskedelmi, szolgáltató	H1
19.	Petőfi tér 4	1	Okmányiroda	H1
20.	Szent Imre u. 3	19	Vendéglátó	H1
21.	Szent Imre u. 5	21/1-21/3	Lakó	H1
22.	Szent Imre u. 8	711	Lakó	H1
23.	Árpád u. 7	577	Intézmény	H1
24.	Arany János u. 12	296	Kultúrház	H1
25.	Miskei u. 4	1962	Lakó Műemlék!!!!!!!	H1
26.	Miskei u.	1263/1	Egészség ház	H1
27.	Miskei u.-Dózsa Gy. u. sarok	1461	Fesztűlet	H2
28.	Petőfi tér	670/2	Gárdonyi Géza szobor	H2
29.	Petőfi tér	718	Szobor (fóhász)	H2
30.	Pápai u.	0306/3	Szentháromság szobor	H2
31.	Hunyadi u.	283	Kőkereszt	H2

2. függelék

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Név	Azonosító	HRSZ
1	Egres-patak	7770	021/8, 021/9, 021/10, 021/7, 021/11
2	Patonypusztá	7771	025/1
3	Fazék-föld, Vörös-telki-dűlő	7772	029/6
4	A Devecseri téglagyár vonalán a műúttól D-re	7773	051/1
5	Sándormajor	7774	0597/7, 0597/8
6	Székpusztaimajor	7775	0449/3, 0449/2, 0434, 0449/4, 0449/5, 0449/6, 0449/7, 0449/8, 0449/9, 0449/10, 0449/11, 0449/12, 0425/2, 0425/5, 0425/6, 0425/4, 0425/7, 0415/4, 0424, 0425/8
7	Székpusztá	7776	0432/2
8	Széki-erdő alatt	7777	0368/7
9	Székpusztá	7778	0449/18, 0449/17, 0449/19, 0421, 0434, 0449/15, 0449/16
10	Pogánylakások	7779	0396/5, 0396/4
11	Darázs-hegy közelében	7780	0344/6
12	Darázs-hegy közelében	7781	0344/6
13	Kolontári út mellett	7782	0553/5, 0553/3, 0553/4
14	Torna-patak bal partja	7783	0538, 0528/1, 0541/7, 0541/6, 0528/2, 0528/12
15	Tik-hegy D-i nyúlványa közelében	7784	3438, 3443, 3447, 3444, 3445, 3464, 3465, 3488, 3462, 3463, 3446, 3466, 0507/13, 0507/16, 0507/15, 0507/14
16	Egres-patak két ága között	7785	069, 065/6
17	Egres-patak mellett	7786	065/6
18	Egres-patak bal partja	7787	065/6, 072, 073/2
19	Csigere-patak	7788	0216/2, 0216/3, 0216/5, 0216/4
20	Zsidótemetővel átellenben	7789	0285/29, 0298/2, 0285/15, 0302, 0296/2, 0285/5
21	Berek	7790	0216/1, 0216/4, 0216/6, 0216/7, 0216/19
22	Torna-patak és Csigere- patak között	7791	0165/5, 0160, 0161/3, 0145/1, 0161/1, 0161/2, 0162/10, 0161/12, 0161/11, 0161/4, 0161/5, 0161/6, 0161/7, 0161/8, 0161/9

3. függelék

Természetvédelem

3.1. Védett természeti területek

- **Devecseri Széki-erdő Természetvédelmi Terület:** 0368/9, 0368/17, 0368/19, 0368/20, 0368/21, 0368/22 hrsz
- **Sárosfői Halastavak Természetvédelmi Terület:** 0167/11, 0618, 0619/1-2 hrsz

3.2. Natura 2000 területek

- **Devecseri Széki-erdő (HUBF20009):** 0363/1, 0363/2, 0365, 0367, 0368/2, 0368/3, 0368/4, 0368/5, 0368/6, 0368/7, 0368/8, 0368/9, 0368/10, 0368/14, 0368/15, 0368/16, 0368/17, 0368/18, 0368/19, 0368/20, 0368/21, 0368/22, 0438/1, 0438/2 hrsz
- **Felső-Nyirádi-erdő és Meggyes-erdő (HUBF20011):** 0617/3, 0617/4, 0617/11, 0617/12, 0618, 0619/1, 0619/2 hrsz

3.3. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

- **Szabadság park:** 616 hrsz