

EGERÁJA

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv elfogadva a 16/2019. (II.19.) számú határozattal
Helyi Építési Szabályzat jóváhagyva a 2/2019. (III.1.) önkormányzati rendelettel

EGERALJA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSE

**Egeralja község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (II.19.)
határozata a településszerkezeti tervről**

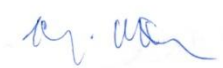
**Egeralja község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2019. (III.1.)
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról**



Megbízó
Egeralja Község Önkormányzata
8497 Egeralja, Fő utca 2.
Tel.: 06-88/502-110

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-913-8575

Aláírólap

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259 Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 Sipos Noémi - okl. településmérnök	  
Tájrendezés, környezetvédelem:	Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök	
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)	

2019. március
VZM 1337/16
egeralja_tre_jovahagyott_190311

TARTALOM

16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	7
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	8
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	9
2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK	9
2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	10
2.2.1. Lakóterület	10
2.2.2. Gazdasági terület	10
2.2.3. Különleges területek	10
2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	10
2.3.1. Közlekedési és közműterület	10
2.3.2. Zöldterület	11
2.3.3. Erdőterületek	11
2.3.4. Mezőgazdasági területek	11
2.3.5. Vízgazdálkodási terület	12
2.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület	12
3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	12
4. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	13
4.1. TÁJRENDEZÉS	13
4.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	13
4.2.1. Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek	13
4.2.2. Országos jelentőségű táji és természeti értékek	13
5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	14
5.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM	14
5.2. RÉGÉSZETI TERÜLETEK	14
6. KÖZLEKEDÉS	15
6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT	15
6.1.1. Térségi kapcsolatok	15
6.1.2. Települési úthálózat	15
6.2. PARKOLÓK	15
6.3. KERÉKPÁRUTAK	15
6.4. GYALOGOS ÚTVONALAK	15
6.5. VASÚT	15
6.6. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	15
7. KÖZMŰELLÁTÁS	16
7.1. VÍZELLÁTÁS	16
7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS	16
7.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS	16
7.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	16
7.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS	17
7.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG	17
7.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	17
7.8. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	17
8. KÖRNYEZETVÉDELEM	18
8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	18
8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	18
8.3. HULLADÉKKEZELÉS	18
8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	18
9. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK	19
9.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE	19
9.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA	19
9.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK	19
16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK	20
16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG	21

16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	22
1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	22
2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK	22
2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK	22
2.2. MEGYEI ÖVEZETEK	23
16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	24
ELSŐ RÉSZ	25
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	25
I. FEJEZET	25
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	25
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA	25
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	25
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMINEK ALKALMAZÁSA	26
4. A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	26
5. KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	26
6. VÉDŐTERÜLETEK	27
II. FEJEZET	27
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS	27
7. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	27
8. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA	27
9. VÍZELLÁTÁS	27
10. SZENNYVÍZELVEZETÉS	27
11. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS	28
12. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁS	28
III. FEJEZET	29
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	29
13. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	29
14. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK	29
15. TEREPRENDEZÉS, RÉZSŰ, KERÍTÉS	29
16. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY	29
17. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	30
MÁSODIK RÉSZ	31
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	31
IV. FEJEZET	31
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	31
18. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	31
19. FALUSIAS LAKÓTERÜLET	31
20. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	31
21. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	32
22. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET	32
V. FEJEZET	33
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	33
23. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	33
24. ZÖLDTERÜLET	33
25. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET	33
26. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET	34
27. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	34
28. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	34
29. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	34

30.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ -----	35
31.	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI -----	35
HARMADIK RÉSZ -----		36
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK -----		36
MELLÉKLETEK -----		37
1. MELLÉKLET A 2/2019.(III.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----		37
2. MELLÉKLET A 2/2019.(III.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----		38
FÜGGELÉKEK -----		39
1. FÜGGELÉK -----		39
2. FÜGGELÉK -----		39

Község képviselő-testület Egeralja
Szám: Eg/39-2/2019.

Kivonat

Készült: Egeralja község képviselő-testületének 2019. február 19-én 16 óra 30 perctől megtartott rendkívüli nyilvános testületi ülésének jegyzőkönyvéből.

16/2019.(II.19.) képviselő-testületi határozat:

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

A Településszerkezeti Terv

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

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

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester

Farkas Jenő sk.
polgármester

Némethné Kovács Szilvia sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Csögle, 2019. március 1.

Némethné Kovács Szilvia
jegyző



16/2019.(II.19.) 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.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Egeralja a Marcal völgyében, a Pápa-Devecseri síkon fekszik. A településen az uralkodó területhasználat a szántó, emellett gyepek és gyümölcsösök is jelen vannak egy-egy foltban. Az egeraljai tájat kisebb-nagyobb erdőfoltok is szabdalják, a legnagyobb egybefüggő folt a közigazgatási terület keleti részén húzódik. A közigazgatási terület nyugati részét vízelvezető árkok sűrűn behálózzák.

Egeralja lakott területei a Marcal egykori medrének és mai árterének keleti oldalán, a magasabban fekvő területeken találhatóak. A település belterületének szerkezetét a Marcallal párhuzamosan futó, észak-déli irányú fő közlekedési útvonal, a Fő utca határozza meg. A Fő utca a település területén közel azonos, szerepéhez képest viszonylag keskeny szabályozási szélességű. Erős szerkezeti elem még a Fő utcára merőleges tengely, a József Attila utca. A két szerkezeti jelentős utca találkozásánál és közvetlen környezetében találhatóak a község jelentősebb intézményei. A lakóterületek feltárására a főbb utak mellett továbbá a Táncsics utca, a Szabadság tér és több keskeny kis utca szolgál.

Egeralja és a tőle északra fekvő Adorjánháza lakóterületei teljesen összenőttek.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 8413 j. összekötő út,
- Település vízelvezető-hálózatának legfontosabb elemei (Fenyves árok Malom-árok, Rossz-árok)
- 8413 j. összekötő út déli szakasza menti fasor.

Szerkezeti jelentőségű funkcionális és területhasználati egységek:

- belterületi településrészek lakóterületi túlsúlya;
- a település nyugati részén korlátozott mezőgazdasági területek dominanciája;
- a település keleti részén az árutermelő mezőgazdasági területek túlsúlya;
- elszórt, változó méretű, összefüggő erdőfoltok a külterületen;
- a külterület nyugati részét sűrűn behálózó csatornahálózat.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lf	Falusias lakóterület	0,5	részleges
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	2,0	részleges
Különleges terület			
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	2,0	részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közülekedési és közműterület	
KÖu	Közüti közlekedési terület
Zöldterület	
Zkp	Zöldterület - közpark
Zkk	Zöldterület - közkert
Erdőterület	
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
Ek	Közüjöléti rendeltetésű erdőterület
Mezőgazdasági terület	
Má-á	Általános mezőgazdasági terület - árutermelő
Má-ko	Általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású
Vízgazdálkodási terület	
V	Vízgazdálkodási terület - vízfolyás
Vb	Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület
Különleges beépítésre nem szánt terület	
Kb-T	Temető területe

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

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

2.2.1. LAKÓTERÜLET

2.2.1.1. Falusias lakóterület (Lf)

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

Falusias lakóterület területfelhasználási egységbe tartoznak a település lakott területei és intézményei, a település belterületének szinte teljes területén.

Beépítésre szánt, nem beépített falusias lakóterület:

- a Fő utca, a József Attila utca és a Táncsics Mihály utca határolt tömb északnyugati része.

2.2.2. GAZDASÁGI TERÜLET

2.2.2.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

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

Egeralja területén kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a belterület déli határában, a Fő utca keleti oldalán található üzem.

2.2.3. 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.

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

2.2.3.1. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

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

Egeralja területén különleges mezőgazdasági üzemi terület:

- a belterülettől délre, a 8413 j. összekötő út keleti oldalához csatlakozó állattartó terület.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

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

2.3.1. 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.

2.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Egeralja területén közúti közlekedési terület:

- 8413 j. összekötő út
- József Attila utca

2.3.2. ZÖLDTERÜLET

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.

2.3.2.1. Közpark (Zkp)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Egeralja területén zöldterület - közpark:

- a belterület keleti részén fekvő sportpálya és az ahhoz kapcsolódó területek keletre.

2.3.2.2. Közkert (Zkk)

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

Egeralja területén zöldterület - közkert:

- a belterület súlypontjában lévő, a József Attila utca menti terület.

2.3.3. ERDŐTERÜLETEK

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

2.3.3.1. 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.

Egeralja területén gazdasági rendeltetésű erdőterület:

- a közigazgatási terület keleti részén fekvő erdőfoltok,
- a belterület északkeleti határához csatlakozó kisebb erdőfolt,
- a csöglei településhatáron fekvő erdőfolt.

2.3.3.2. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek (Ek)

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

Egeralja területén közjóléti rendeltetésű erdőterület:

- a közigazgatási terület középső részén, a 8413 j. összekötő út és a Rossz-árok között fekvő erdőfolt.

2.3.4. 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.

2.3.4.1. Általános mezőgazdasági terület - árutermelő terület (Má-á)

Egeralja területén általános mezőgazdasági terület - árutermelő terület:

- a szántóföldi műveléssel és gyümölcsösökkel hasznosított mezőgazdasági területek 8413 j. út keleti oldalán.

2.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású terület (Má-ko)

Egeralja területén általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású terület:

- Az ökológiailag értékes, természetvédelmi szempontból jelentős mezőgazdasági területek a 8413 j. összekötő úttól nyugatra.

2.3.5. 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.

2.3.5.1. Vízgazdálkodási terület - vízfolyás (V)

Egeralja területén vízgazdálkodási terület - vízfolyás:

- a Fenyves-árok,
- a Malom-árok,
- a Rossz-árok.

2.3.5.2. Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület (Vb)

Egeralja területén vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület:

- a 8413 j. út nyugati oldalához csatlakozó vízmű terület,
- a csöglei településhatáron fekvő vízmű terület.

2.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

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

2.3.6.1. 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.

Egeralja területén különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület:

- a belterület keleti határán fekvő temető.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Egeralja területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi parkok, játszóterek, emlékművek környezete
- a 8143 j. közúttól nyugatra fekvő értékes természeti terület
- közlekedési területek zöldfelületi részei
- magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek (temető területe)
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakókerterek
- külterületi (vízfolyásokat, vízmosásokat kísérő) erdősávok
- a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő erdőterületek a Dabronyi-erdőhöz kapcsolódóan
- a közigazgatási területet keresztülszelő árkok és az azokat kísérő természetközeli növényzet

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

- a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása,
- a meglévő kisebb parkokban, játszótereken minőségi zöldfelületek létrehozása igényes anyaghasználattal, többszintű növényállománnyal,
- a község sportpályájának zöldterület területfelhasználási egységbe sorolásával a terület minőségi fejlesztése,
- a vízfolyások partja menti természetközeli növényzav kiszélesítése, pufferterület biztosítása a művelt területek, a belterületi területfelhasználatok, és a patakok partja között
- zöldfelületi rendszer megteremtése, fasorok, erdősávok kialakítása

4. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

4.1. TÁJRENDEZÉS

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

A településszerkezeti terv az egeraljai tájra jellemző hatalmas kiterjedésű, egybefüggő mezőgazdasági területeket általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. Az általános mezőgazdasági területeken belül a terv megkülönböztet árutermelő és korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területet. Árutermelő területek azok a területek, amelyek szántóföldi művelés alatt állnak, illetve gyümölcsösök fekszenek rajtuk, korlátozott hasznosítású területek pedig a természetvédelmi oltalom alatt álló, ökológiai szempontból értékesebb területek.

Az egeraljai tájat kisebb-nagyobb erdőfoltok is tagolják. Ezeket elsődleges rendeltetésüknek megfelelően gazdasági, illetve közjóléti rendeltetésű erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

A település közigazgatási területének nyugati részét vízelvezető árkok sűrű hálózata szövi át. Ezek közül a legjelentősebbek a Fényes-árok, a Malom-árok és a Rossz-árok, ezeknek a területét vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv, a kisebbek azonban a környező területfelhasználási egységeknek megfelelő területfelhasználásba tartoznak. A község külterületén két vízmű terület is fekszik, egyik a 8413 j. út nyugati oldalához csatlakozva, a másik pedig a csöglei településhatáron, egy hidrolóbuszal a területén.

A 8413 j. út keleti oldalához csatlakozva a mezőgazdasági területek közé ékelődve egy szarvasmarha telep fekszik, amelynek területét különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

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

4.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

4.2.1. NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Natura2000 területek

A község közigazgatási területének jelentős részét 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 fejlesztési területeket nem jelöl ki, továbbá a hálózathoz tartozó területeket olyan területfelhasználási egységbe sorolja, ahol a beépítést teljes mértékben korlátozni lehet, illetve csupán minimális mértékben lehet engedélyezni a helyi építési szabályzatban. A Natura200 területeken történő építési tevékenységek korlátozása mellett, a terület élőhelyi jellemzőinek, környezeti állapotának - elsődlegesen vízháztartásának és természetes növényzetének - megőrzése biztosítandó.

4.2.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület 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 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 pufferterület övezetéhez olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék 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.

Ex-lege védett értékek

A település területén ex lege védelem alatt a közigazgatási terület nyugati, Malom-árok két oldalán húzódó lápok, illetve egykori tőzegnyerőhelyek. Ezen értékek fennmaradását, védelmét a településszerkezeti terv azáltal biztosítja, hogy környezetükben olyan területfelhasználási egységet jelöl ki, amely az értékeket nem veszélyezteti.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén cél a tájképi egység megőrzése, esetlegesen 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.

5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

5.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Egeralján országos védelem alatt álló műemlék építmény, műemléki környezet nem található.

5.2. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása alapján Egeralján 12 nyilvántartott régészeti lelőhely található.

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	HRSZ (Forster Központ nyilvántartott adatai)
7020	Uras-dűlő III.	0112/15
7858	Sziget-domb	0110/1, 0110/2, 0110/3, 0110/4, 0110/5, 0110/6, 0110/7, 0110/8, 0114/1, 0114/2, 0110/11, 0114/3, 0111, 0110/10, 0110/9, 0109
7859	Sziget-domb	0114/2, 0114/3, 0114/4, 0115
7860	Sziget-domb	0110/11, 0110/12, 0110/13
7861	Egeralja - Szalóky Károly háza előtt	378, 379, 404, 406, 407, 408, 405, 383, 382/2, 381, 376, 373, 375, 363, 374, 411, 412, 433, 419, 420, 421, 371, 370, 369, 372, 384, 385, 386, 389, 396, 398, 399, 400, 401, 403, 402, 410, 368, 409
7862	Egeralja	349, 350, 348, 343, 344, 345, 347, 0169/17, 0169/16, 0169/15, 0169/14, 0169/13, 084/18
7863	Kátyori-dűlő (Forrás-dűlő, Jánosipusztá)	084/10, 084/11, 084/8, 084/9, 084/12, 084/13
7864	Várhelyek	0104/35, 0104/40, 0104/41, 0104/42, 0104/43, 0104/44
7865	Malom-árok bal partja	0100/1
7866	Egeralja - Szalóky Károly kertje	383, 384, 385, 386, 093, 092, 094/5, 094/6
7867	Hajós-dűlő	0114/9
7868	Sziget-domb	0110/2, 0110/3, 0110/4, 0110/5, 0110/6, 0110/7, 0110/8, 0110/9

6. KÖZLEKEDÉS

6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

6.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

6.1.1.1. Országos közút

Meglévő, megmaradó:

- 8413 j. Iszkáz - Csögle - Külsővát összekötőút

Tervezett:

Egeralja területét országos közúthálózati fejlesztés nem érinti.

6.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

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

Meglévő, megmaradó:

- a 8413 j. út Fő utca néven
- a József Attila utca, a Fő utcára merőlegesen keleti, illetve nyugati irányban.

6.1.2.2. Belterületi kiszolgáló utak

A kiszolgáló utak a település lakóutcái.

6.1.2.3. Közúti csomópontok

6.1.2.4. Közúti csomópontok

Meglévő, megmaradó:

- a Fő utca és a József Attila utca keleti szakaszának csomópontja
- a József Attila utca nyugati szakasza

6.2. PARKOLÓK

A településen a lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek.

6.3. KERÉKPÁRUTAK

Meglévő, megmaradó:

A településen kerékpározásra kijelölt vagy kialakított út nem található.

Tervezett:

A település területét nem érintik országos, vagy térségi jelentőségű kerékpárút hálózati fejlesztések.

6.4. GYALOGOS ÚTVONALAK

A gyalogosközlekedés számára a település útjainak egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült. Minden közterületen szükséges megoldani a biztonságos gyalogos közlekedést, járdák kialakítását.

6.5. VASÚT

Egeralja területén nem található vasútvonal.

6.6. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Egeralja község területén egy buszmegálló található, Egeralja posta néven. A menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

7. KÖZMŰELLÁTÁS

7.1. VÍZELLÁTÁS

Egeralján a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat a beépített területen minden utcában megépült. A település vízellátását a Bakonykarszt Zrt. szolgáltatja Ajkai Üzemtechnika alá tartozó Csöglei rendszeren keresztül.

Egeralja település külterületén 3 vízműkút üzemel a 084/1 hrsz-ú telken, ahol a kitermelt víz kezelése is történik. A hálózatban a víznyomást a 082/1 hrsz-ú telken felállított víztorony biztosítja.

7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Egeralja területén nem üzemel közcélú szennyvízelvezető hálózat, a keletkező szennyvizek telkenként kialakított tározómedencékbe kerülnek.

A BakonykarsztZrt. éves ivóvíz-szolgáltatásából lehet következtetni arra, hogy naponta 25 m³ szennyvíz kezelési igénnyel lehet számolni a településen. Telkenkénti szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása nem lehetséges, mivel a kisberendezéssel megtisztított szennyvizet csak felszíni élő vízfolyásba szabad bevezetni, ami nem áll rendelkezésre minden telek mellett. A csapadékvíz-elvezető árok erre nem használható. Egeralján a keletkező szennyvizet közcsatorna-hálózattal kell összegyűjteni. A szennyvíz-kezelés során az alábbi alternatívákat kell megvizsgálni:

- A település mélypontjára közcsatornával összegyűjtött szennyvíz helyi kisberendezéssel történő kezelése, majd a tisztított szennyvíz a közeli Hunyor-patakba vezetése.
- A település mélypontjára közcsatornával összegyűjtött szennyvíz egy helyi szennyvízátemelőtől nyomóvezetékekkel valamelyik szomszédos településen (Nemesszalók, Celldömök, Külsővat) már üzemelő szennyvízelvezető hálózatba történő elvezetése.
- Térség településeinek összefogásával új szennyvízelvezetési agglomeráció létrehozása.

7.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Egeralja kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve árok-csatornák segítségével -mint végbefogadóba- a Marcalba vezetik, ahonnan végül a Rába érintésével a Dunába jutnak.

A főbb utcákban egy-, vagy kétoldali nyílt árkot alakítottak ki. A településen a nyílt árok karbantartása megfelelő, ahol azok már kialakításra kerültek. A kisebb utcákban meg kell oldani az elvezetést vagy szikkasztást.

A település topográfiai és hidrogeológiai adottságai alapján gazdag felszíni vizekben, ezek karbantartása szükséges, hogy a csapadékvizek, záporok zavarmentes elvezetését biztosítani tudják. A vízvezetést szolgáló vízfolyások vízgazdálkodási terület besorolásúak.

A településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) megnő. A burkolt felületekre eső csapadékvíznek nemcsak majdnem 100%-a folyik le, hanem a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken, így a fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége megnő, a lefutása csökken, ezzel a meglévő vízvezetési nehézségek nőnek.

A település vízvezetésének urbanusabb megoldására geodéziai felmérésen alapuló vízvezetési tervet kell készíteni. A fejlesztések következtében várható többlet csapadékvizek elvezethetőségét a befogadóig ellenőrizni kell.

7.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Egeralja villamosenergia igényeit az E.ON Energiaszolgáltató Kft. Észak-dunántúli régiója biztosítja. Egeralja villamosenergia ellátásának bázisa a Celldömök közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás betáplálása a Szombathely és Ajka között üzemelő 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztóhálózati rendszerről biztosított.

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

A település közvilágítása szinte az egész településen a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A település fejlődése következtében a várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételevel kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

7.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátását szolgáltatója az E.ON Energiaszolgáltató Kft. Közép-dunántúli régiója biztosítja. Egeralja gázellátásának bázisa az FGSZ Zrt. Devecser területén üzemelő gázátadó állomása, amelynek betáplálása a Papkeszi-Devecser-Nagylengyel között üzemelő DN 400-as nagynyomású szállítóvezetékéről épült ki.

A középnyomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

7.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A város természeti adottsága az 1940 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.

7.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel távközlési Zrt biztosítja. A 88-as veszprémi primer központ Egeralja vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 88-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

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

7.8. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. 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.

8. KÖRNYEZETVÉDELEM

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

8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Egeralja felszíni víztestjei a közigazgatási terület nyugati felén fekvő csatornák, illetve állóvizek az egykori tőzégbányák gödreiben létrejött kisebb tavak. A község területén egy vízműterület fekszik a 8413 j. közút nyugati oldalán, valamint egy hidroglobusz áll a déli, csöglei határ mentén, így a vízbázis-védelemre kiemelt figyelmet kell fordítani.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a községet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések közé sorolja.

Egeralján a szántóterületek összességében közepes minőségűek, a jellemző külterületi területhasználat a szántó. A nagy kiterjedésű művelés alatt álló területeket a legtöbb esetben nem tagolják mezővédő erdősávok, fasorok sincsenek az utak mentén, így az utakról esetlegesen szennyezőanyag mosódhat be a szántóföldek talajába.

További veszélyt jelenthet a nagyüzemi művelési módszerek következtében a talaj termőrétegeinek lesodrása, földes kopár talajok kialakulása. A talajokat az intenzív mezőgazdasági termelésből származó vegyszerek, valamint gazdasági területeken jelen lévő üzemanyagok, kenőolajok, vegyszerek szennyezhetik.

Problémát jelent a településen a szennyvíz-csatorna hálózat hiánya. A kommunális szennyvíz elvezetése részben talajba szikkasztással történik, ami rendkívül káros nem csak a talajok, de a felszín alatti és felszíni vizek minőségére is. A csatornahálózat kiépítését és a rácsatlakozásokat minél hamarabb meg kell oldani.

8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Egeralja területén jelentős mennyiségű légszennyező anyag kibocsátású ipari létesítmény nem üzemel, mindössze a 8413 j. közút forgalma terheli a levegőt. Mindezek mellett a levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényezők a lakossági fűtés, valamint a burkolatlan utakon való közlekedésből és a mezőgazdasági művelésből származó porterhelés.

8.3. HULLADÉKKEZELÉS

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

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

8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés Egeralja estében a 8413 j. közúton és a lakóutcákon zajló közlekedésből származhat, zajkibocsátással járó ipari üzem a településen nem üzemel.

A közlekedésből és üzemi tevékenységből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján kell meghatározni.

9. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

9.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

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

- 8413 j. Iszkáz - Csögle - Külsővát összekötőút tengelyétől számított 50-50 méteres védőtávolság

9.2. 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. A kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területként lehatárolt terület.

- **Szennyvízelvezetés, kezelés**

A szennyvíz-elvezetés nem megoldott a településen.

- **Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés**

A vízfolyások, a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

- **Villamosenergia ellátás**

A 22 kV-os villamosenergia légvezeték 7-7 m-es biztonsági sávval.

- **Földgázellátás**

A külterületi középnyomású földgázvezeték, kiemelt 4-4 m-es biztonsági övezettel.

- **Elektronikus hírközlés**

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

9.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

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

- **Táji- és természeti védelem**

- Natura 2000 terület
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Pufferterület övezete,
- „Ex lege” védett értékek:
 - o láp
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

- **Örökségvédelem**

- Helyi védett épület
- Régészeti területek

- **Egyéb**

- Bányatelek határa

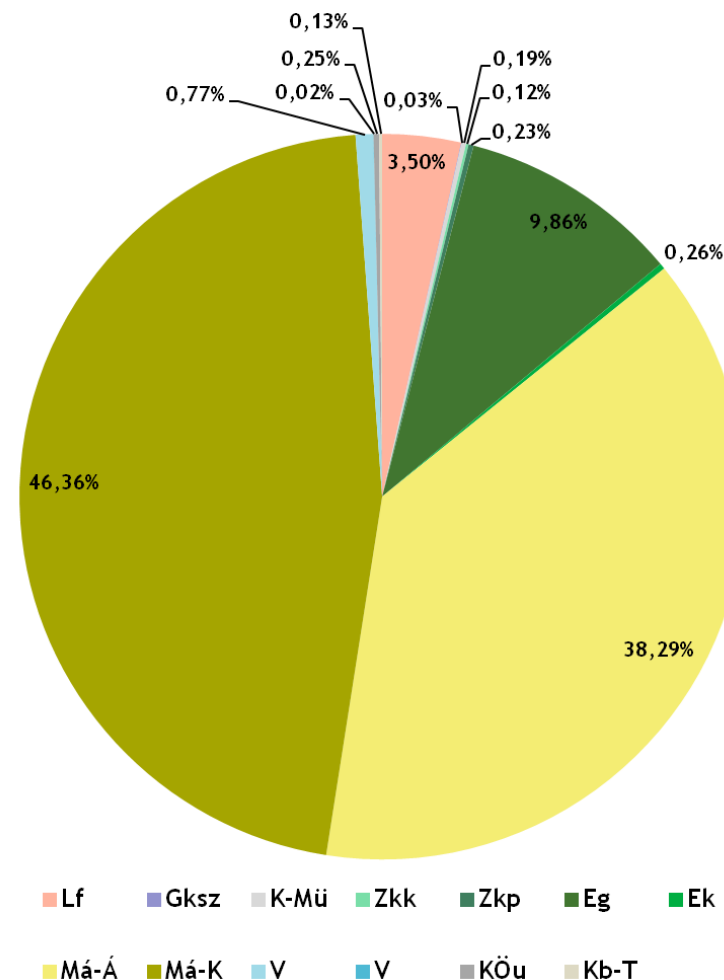
16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK

Egeralja községnek jelen eljárás során készülnek a településrendezési eszközei, hatályos településszerkezeti tervvel nem rendelkezik, így a változások jelen esetben nem relevánsak.

16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG			
Területfelhasználási kategória		ha	%
Beépítésre szánt terület			
Lf	Falusias lakóterület	31,27	3,50%
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,23	0,03%
K-Mü	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	1,74	0,19%
Beépítésre nem szánt terület			
Zkk	Zöldterület - közkert	1,03	0,12%
Zkp	Zöldterület - közpark	2,04	0,23%
Eg	Gazdasági célú erdő	88,11	9,86%
Ek	Közzóléti célú erdő	2,31	0,26%
Má-Á	Általános mezőgazdasági terület - árutermelő	342,35	38,29%
Má-K	Általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású	414,42	46,36%
Vf	Vízgazdálkodási terület - vízfolyás	6,92	0,77%
Vb	Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület	0,18	0,02%
KÖu	Közüti közlekedési terület	2,24	0,25%
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	1,17	0,13%
Közigazgatási területe		894 ha	

Kategória	ha	%
Lf	31,27	3,50%
Gksz	0,23	0,03%
K-Mü	1,74	0,19%
Zkk	1,03	0,12%
Zkp	2,04	0,23%
Eg	88,11	9,86%
Ek	2,31	0,26%
Má-Á	342,35	38,29%
Má-K	414,42	46,36%
Vf	6,92	0,77%
Vb	0,18	0,02%
KÖu	2,24	0,25%
Kb-T	1,17	0,13%



16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

Térségi területfelhasználás	VMTrT-ben meghatározott terület (ha)	OTrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	41,81	-	-	-	✓
Megjegyzés: -					
Erdőgazdálkodási térség	76,20	57,15 (75%)	75,23 (98,57%)		✓
Megjegyzés: -					
Mezőgazdasági térség	773,12	657,15 (85%)	753,22 (97,43 %)		✓
Megjegyzés: -					

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
87,38	83,01 (95%)	87,38 (100%)	✓

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

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az övezet területén 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, a vízvédelemmel érintett területeket pedig feltünteti a szerkezeti tervlap.

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ¹
Magterület övezete	386,25	385,42 ²	99,79%
Az övezet területe érinti a belterület nyugati részét, ahol a településszerkezeti terv falusias lakóterületet jelöl ki. Az övezet területének pontosítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal jelenleg folyamatban van.			
Pufferterület övezete	54,22	54,22	100%
Az övezet területén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			

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

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

² A Tervezők által tett pontosítási javaslat szerinti terület.

16/2019.(II.19.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Egeralja községnek jelen eljárás során készülnek a településrendezési eszközei, hatályos településszerkezeti tervvel nem rendelkezik, így a biológiai aktivitásérték-változás számítása jelen esetben nem releváns.

EGERALJA ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 2/2019.(III. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Egeralja község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprémi Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Miniszter, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütögi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Honvédelmi Miniszter, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály és véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Egeralja község közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) **Erdei termékek:** faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítőgally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
 - b) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 24 m-t.
 - c) **Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
 - d) **Galérianövényzet:** vízfolyásokat kísérő természetes növénytakaró.
 - e) **Közlekedési célú közterület zöldfelületirésze:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
 - f) **Meglévő épület:** az ingatlanvilágban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel rendelkező épület.
 - g) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
 - h) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része ahol épület/építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
 - i) **Telekszélesség:** előkert telekhatáron mért telekszélesség

- j) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
- k) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMINEK 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) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;
- g) méretezés.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) régészeti lelőhely határa;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat magterület és határa;
 - db) Országos ökológiai hálózat puffterület és határa;
 - dc) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területe és határa;
 - dd) natura2000 terület határa;
 - de) ex lege védett természeti érték;
- e) egyéb korlátozó tényezők
 - ea) vízbázis külső védőövezet határa;
 - eb) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa;
 - ec) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa;
 - ed) bányatelek határa;
 - ee) országos vízminőség-védelmi terület övezete

(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. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

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

- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
 - a) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendő;
 - b) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.
- (3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek, az ex lege lápterületek és a Natura 2000 területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (4) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (5) Az Országos Ökológiai Hálózat magterülete háborítatlanul megőrzendő, nem beépíthető.

5. Környezetvédelmi előírások

5.§ (1) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek csak a vonatkozó jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.

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

6. Védőterületek

- 6.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) Vízvédelemmel érintett területen
- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
 - b) az építés és az építést követő tevékenység nem okozhatja a környezeti elemek károsodását, kedvező irányú állapotváltozást idézzen elő.

II. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

7. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 7.5** (1) A meglévő és a tervezett közüzemű hálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.
- (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, fasor telepítését ne akadályozzák meg.

8. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

- 8.5** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
 - b) beépítésre nem szánt területen az emberi tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
 - c) valamennyi övezetben a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó szabályozási előírások teljesülnek
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

9. VÍZELLÁTÁS

- 9.5** (1) A közüemi szennyvízcsatorna hálózat megvalósulását követően új közüemi ivóvízhálózat csak a közüemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, ha a telek vezetékes vízellátással rendelkezik, és a közcatorna hálózat rendelkezésre áll, vagy kiépítésre kerül, közműpótló nem létesíthető.

10. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 10.5** (1) A felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) Beépítésre szánt területen építeni csak a településen mindenkor rendelkezésre álló legteljesebb közműellátás biztosításával lehet.
- (3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet. Amennyiben
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő számlával igazolt elszállítatásáig.

- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az érintett hatáskörrel rendelkező hatóságok 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,
 - be) ha bármelyik érintett hatáskörrel rendelkező hatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő számlával igazolt elszállíttatásáig.
 Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas új épület hiányos közműellátásának kiépítése elégséges.
- (4) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) Hosszabb távon a települési szintű szennyvízelvezető közhálózat kiépítése szükséges.

11. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 11.5** (1) Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartása) céljára a karbantartó sávot szabadon kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni és üzemeltetni.
 - (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
 - (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
 - (5) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.
 - (6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy kocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - e) nyílt árkos felszíni vízelvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
 - (7) Belterületen a nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.
 - (8) Belterületen a legalább 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

12. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁS

- 12.5** (1) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, illetve beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

13. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 13.§** (1) 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 függőleges irányban bővíthető, de vízszintes irányú bővítése, és bontása esetén új építés, csak az övezeti előírásoknak megfelelő telek kialakítását követően lehetséges.
- (2) Meglévő épületnek az építési helyen kívül eső része nem bővíthető.
- (3) Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet el nem érő, de az építési telekre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelő kialakult telek az övezetre előírt egyéb mutatószámok figyelembe vételével beépíthető, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, elő-, oldal- és hátsókert méret) betarthatók.
- (4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.

14. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 14.§** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Bármely építési övezetben, amennyiben az nem része a védett területeknek a terepszint alatti beépítettség az építési övezet telkére meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb +25%-kal haladhatja meg, az egyéb előírások betartása mellett.

15. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, KERÍTÉS

- 15.§** (1) Tereprendezés során a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg, amennyiben az nem érint védett területet.
- 16.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága
- a) már beépített vagy részben beépített (legalább 70%-ban az ingatlan nyilvántartásban is bejegyzett) utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz igazodónak kell lenni;
- b) új utcaszakaszon legfeljebb 1,8 m lehet.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.
- (3) Védett területeken kerítés nem létesíthető.
- (4) Zöldterületen épített kerítés 1,0 m magasságig építhető.
- (5) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

16. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 17.§** (1) A lakóterület építési övezeteiben az építési hely utcai határvonala egyben az építési vonal, amelyen az utcai telekhatárhoz legközelebb eső fő funkciójú épületet kell elhelyezni.
- (2) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (3) Új épület építési vonalának - már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel.
- 18.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala
- a) K-Ny-i fekvésnél az északi,
- b) É-D-i telekfekvésnél a keleti irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Második és további épület az építészeti illeszkedésnek megfelelően építhető oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult beépítési oldalhatáron az (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.
- (3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1 méterre állhat.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje az építési övezetben szabályozott épületmagasság, de legalább 5,0 méter.
- 19.§** (1) Az építési telek hátsókertje legalább 6,0 méter, kivéve

- a) falusias lakóterület építési övezeteiben 3,0 méter, amennyiben az építési telek mélysége nem éri el a 30,0 métert.
- b) fekvő telek esetében 1,0 méter, de olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

17. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 20.§** (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
 - (3) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
 - (4) Építési helyen kívül melléképítmény az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
 - (5) Az építési telek hátsókertjében - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - a melléképítmények közül
 - a) tárolóépület;
 - b) mosókonyha;
 - c) nyárikonyha;
 - d) állattartó épülethelyezhető el.
 - (6) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
 - (7) Lakóterület építési övezeteiben állattartó épület:
 - a) kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
 - b) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra,
 - c) a telek közterületi határvonalától mért 15 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
IV. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

18. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- 21.§** A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|--------|
| a) Falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| c) Különleges területek | |
| ca) mezőgazdasági üzem | (K-Mü) |

19. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 22.§** (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:
- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) szálláshely jellegű;
 - e) igazgatási, iroda;
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - h) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) trágyatároló;
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

20. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 23.§** (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) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
 - f) sport;
 - g) lakó
- rendeltetést tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet építési telkein lakó rendeltetés legfeljebb a létesített szintterület 20%-án helyezhető el a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet építési telken közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés megvalósítható.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

21. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 24.§** Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) mezőgazdasági üzem (K-Mü)

22. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

- 25.§** (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 üzem terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
 - b) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;
 - c) egyéb mezőgazdasági;
 - d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - e) lakó
 rendeltetést tartalmazhat.
 - (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezet építési telkein lakó rendeltetés legfeljebb a létesített szintterület 20%-án helyezhető el a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.
 - (4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása helyezhető el.
 - (5) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
 - (6) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezet építési telkein
 - a) elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén.
 - b) földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
 - (7) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezet építési telkein közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés megvalósítható.
 - (8) A különleges terület - mezőgazdasági üzem építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

23. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

26.§ 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) Gazdasági rendeltetésű | (Eg) |
| bb) Közjóléti rendeltetésű | (Ek) |
| c) Mezőgazdasági területek | |
| ca) Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| d) Vízgazdálkodási terület: | |
| da) Vízfelszín területe | (V) |
| db) Vízbázis területe | (Vb) |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület | |
| ea) Temető | (Kb-T) |
| f) Közlekedési és közműterület | |
| fa) Közúti (KÖu) | |

24. ZÖLDTERÜLET

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

- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Zöldterület övezet telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Zöldterület övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

25. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

28.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

- (2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben elhelyezhető épület erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteinek telkein az erdő művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig épület nem építhető.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

26. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

- 29.§** (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 övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

27. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 30.§** (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
(3) Má1 övezetben elhelyezhető épület
a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
b) gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
d) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
e) lakó
rendeltetést tartalmazhat.
(4) Má1 övezet telkein lakóépület csak a 30.§ (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a megengedett 3%-os beépítettség 50%-án helyezhető el.
(5) Má1 jelű övezetben a beépíthető telekméret legalább 1 ha.
(6) Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10 ha (100.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m.
(7) Má2 övezetben építmény nem helyezhető el.
(8) Általános mezőgazdasági terület övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

28. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 31.§** (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
a) Vízfelszín (V)
b) Vízbázis terület (Vb)
(2) A V jelű övezet öntöző és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
(3) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe.
(4) Vízgazdálkodási terület övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

29. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 32.§** Különleges beépítésre nem szánt területek övezete 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)

30. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

- 33.§** (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 övezet telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (3) Kb-T övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Kb-T övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

31. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 34.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	Kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
8413 j. összekötő út	Belterületi összekötőút B.V.c.B	Meglévő (8,5 - 20 m)	-	-
8413 j. összekötő út	Külterületi összekötőút K.V.B	Meglévő (16 m)	-	50m-50m
Belterületi gyűjtőút	Belterületi összekötőút B.V.d.B	Meglévő (20 - 30 m)	-	-
Belterületi gyűjtőút	Belterületi összekötőút B.V.d.B	Tervezett (8 - 10 m)	-	-
Lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d. B B.VI. d. C	Meglévő (4,5 - 25 m)	-	-

- (4) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (5) Közlekedési célú közterület zöldfelületi részén gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható, felszíni parkoló nem létesíthető.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

35.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Egeralja, 2019.

.....
Polgármester

.....
Jegyző

Kihirdetve:
Egeralja, 2019.

.....
Jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A 2/2019.(III.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ **Szabályozási terv**

2. MELLÉKLET A 2/2019.(III.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

2.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf	O	1200	16	30	4,5	60

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 (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz	O	2000	20	40	6,0	40

O oldalhatáron 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 (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mü	SZ	1000	50	20	6,0	50

SZ szabadon álló

2.2. Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Övezet jele	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)
Zkp	3	4,5	10 000	-
Zkk	3	4,5	1000	-
Eg	0,5	4,5	5000	30
Ek	-	-	-	-
Má1	2	5,0	10 000	-
Má2	-	-	-	-
V	10	-	-	-
Vb	10	-	-	-
Kb-T	5	4,5	-	-
KÖu	10	4,5	-	-

FÜGGELÉKEK

1. függelék

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	7020	Uras-dűlő III.
2.	7858	Sziget-domb
3.	7859	Sziget-domb
4.	7860	Sziget-domb
5.	7861	Egeralja - Szalóky Károly háza előtt
6.	7862	Egeralja
7.	7863	Kátyori-dűlő (Forrás-dűlő, Jánosipusztá)
8.	7864	Várhelyek
9.	7865	Malom-árok bal partja
10.	7866	Egeralja - Szalóky Károly kertje
11.	7867	Hajós-dűlő
12.	7868	Sziget-domb

2. függelék

Természetvédelem

3.2. Ex lege védett területek

Malom-árok két oldalán húzódó lápok, illetve egykori tőzegnyerőhelyek:

95, 97, 0104/2, 0104/21, 0104/22, 0104/23, 0104/24, 0104/25, 0104/26, 0104/27, 0104/28, 0104/32, 0104/33, 0104/34, 0104/6, 0143/16, 0154/5, 090/2, 090/3, 090/4, 090/5, 090/6, 090/7, 090/8, 094/10, 094/11, 094/12, 094/3, 094/4, 094/5, 094/7, 094/8, 094/9, 096/1, 096/2, 096/3, 096/4, 096/5

3.1. Natura 2000 területek

Marcál-medence

083, 084/1, 084/4, 084/5, 084/6, 084/7, 084/8, 084/9, 084/10, 084/11, 084/12, 084/13, 084/14, 084/15, 084/16, 084/17, 084/18, 084/20, 084/21, 084/22, 088, 089, 090/2, 090/3, 090/4, 090/5, 090/6, 090/7, 090/8, 091, 092, 093, 094/1, 094/3, 094/4, 094/5, 094/7, 094/8, 094/9, 094/10, 094/11, 094/12, 095, 096/1, 096/2, 096/3, 096/4, 096/5, 097, 099, 0100/1, 0100/2, 0100/3, 0100/4, 0101, 0102/1, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 0103, 0104/2, 0104/4, 0104/5, 0104/6, 0104/7, 0104/8, 0104/10, 0104/11, 0104/12, 0104/13, 0104/14, 0104/15, 0104/16, 0104/17, 0104/18, 0104/19, 0104/20, 0104/21, 0104/22, 0104/23, 0104/24, 0104/25, 0104/26, 0104/27, 0104/28, 0104/30, 0104/31, 0104/32, 0104/33, 0104/34, 0105, 0106, 0107, 0108/1, 0108/2, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0108/6, 0109, 0110/1, 0110/2, 0110/3, 0110/4, 0110/5, 0110/6, 0110/7, 0110/8, 0110/9, 0110/10, 0110/11, 0110/12, 0110/13, 0110/14, 0110/15, 0110/16, 0111, 0112/4, 0112/5, 0112/6, 0112/7, 0112/9, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0112/13, 0112/14, 0112/15, 0112/16, 0112/17, 0112/18, 0112/19, 0112/20, 0112/21, 0113, 0114/1, 0114/2, 0114/3, 0114/4, 0114/5, 0114/6, 0114/7, 0114/8, 0114/9, 0114/10, 0114/13, 0114/14, 0114/15, 0114/16, 0114/17, 0114/18, 0114/19, 0114/20, 0114/21, 0114/22, 0114/23, 0114/24, 0114/25, 0114/26, 0114/27, 0114/28, 0114/29, 0115, 0152/2, 0169/9, 0169/10, 0169/11, 0169/12, 0169/13, 0169/14, 0169/15, 0169/16, 0169/17, 0169/18, 0170, 0171/1, 0171/2, 0171/3, 0171/4