

IGAL
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
JSZ: 5/2000

JÓVÁHAGYVA
A 7/2001. (XII. 3.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
ÉS A
121/2001. (XI. 27.) SZÁMÚ KÉPVISELŐTESTÜLETI HATÁROZATTAL

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT
MEZEY MÉRNÖKI IRODA
PAGONY KFT
2001. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

1. Településszerkezeti terv és leírás

1.1 Településszerkezeti terv leírás

1.2 Településszerkezeti terv

M=1:15000

2. Helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

2.1. Helyi építési szabályzat

2.2. Külterület szabályozási terv

M=1:15000

2.3. Belterület szabályozási terv

M=1:2000

3. Terviratok

-a területi tervtanács véleménye

-az érdekelt államigazgatási szervek és közmű-üzemeltetők nyilatkozatai

-a szomszédos önkormányzatok véleményei

-tervezői válaszok

-a területi főépítész szakmai véleménye

-a 135/2001. (XII. 21.) számú képviselőtestületi határozat

1.1.
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS

JÓVÁHAGYVA
A
121/2001. (XI. 27.) SZÁMÚ
KÉPVISELŐTESTÜLETI HATÁROZATTAL

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT
MEZEY MÉRNÖKI IRODA
PAGONY KFT
2001. NOVEMBER

1.1.1. ELŐZMÉNYEK

Igal nagyközség napjainkig hatályos rendezési tervét az építésügyi előírásokról és az egyes építési munkák engedélyezéséről szóló – többször módosított – 7/1993. (V. 26.) sz. önkormányzati rendelet, valamint a 127/1992. (X. 28.) sz. képviselőtestületi határozattal jóváhagyott belterület szabályozási terv és a 34/1993. (V. 26.) sz. képviselőtestületi határozattal jóváhagyott külterület szabályozási terv alkotta. A rendezési terv jóváhagyása óta eltelt időszak társadalmi-gazdasági változásai, a jogszabályváltozások – különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és végrehajtási rendeletei – valamint a bel- és külföldön egyaránt ismert és elismert - 2001. év elején gyógyfürdővé minősített - fürdő és környéke fejlesztési lehetőségeinek megalapozása új településrendezési terv elkészítését tették szükségessé.

A településrendezési terv „programja”-ul szolgáló településfejlesztési koncepciót az önkormányzat elkészítette, és 99/2000. (X. 17.) sz. képviselőtestületi határozatával jóváhagyta.

A településrendezési terv készítése során – az adottságok mellett – a településfejlesztési koncepciót, a megyei területrendezési terv programját, a korábbi rendezési terv előírásait és javaslatait, az „Igal fürdő és környéke részletes rendezési terve (1996. november; tervező: COMFORT Tervező KFT, Győr)” anyagát, valamint az érdekelt államigazgatási szervek előzetes véleményében leírtakat és a közmű-üzemeltetők adatszolgáltatását vettük figyelembe és tekintettük kiindulási alapnak.

Az egyeztetési anyag – dokumentálás előtti – utolsó egyeztetésén az önkormányzat és a hivatal képviselői azt kérték, hogy a termálfürdő területétől délre lévő – korábban közparkként szabályozott, és jelen tervezési folyamatban is közparknak javasolt – területre vonatkozóan a tervező vegye figyelembe és a tervbe építse be azon – testületi döntéssel elfogadott és támogatott – vállalkozói szándékot, mely ezen a területen szállodaépítést, élményfürdő, üzletsor és szórakoztató-centrum kialakítását célozza, valamint az ennek révén felmerülő közlekedési hálózat- és terület változtatási igényeket. Tervezőként ezzel a megoldással szakmai szempontból nem értünk egyet, de – a megbízó döntése alapján – azt adottságként a terven átvezettük.

1.1.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Igal további fejlődése szempontjából alapvető és meghatározó az, hogy

- a település nemzetközi és országos hírű üdülési központ, ahol kiemelkedő szerepe van a gyógy- és termálturizmus fejlesztésének; ezért fontos feladat az üdülés-idegenforgalom fogadási feltételeinek biztosítása, javítása
- a település – történeti fejlődése során kialakult – központi funkciói révén részleges kistérségi központ. A „városias” funkciók erősítése nemcsak a „hagyomány” miatt fontos, hanem az üdülés-idegenforgalom szempontjából is.

A településszerkezeti terv ezen fejlesztési irányok elsődlegességét hangsúlyozva és biztosítva, ad javaslatot a területfelhasználásra, a tájrendezésre, a hálózati infrastruktúra fejlesztésére, a környezetvédelemmel, a táj- és természetvédelemmel és a művi értékek védelmével kapcsolatos feladatokra, teendőkre.

Tervezett területfelhasználás

A település közigazgatási területén a javasolt területfelhasználás röviden az alábbiak szerint jellemezhető:

-a beépítésre szánt területek közül

-a belterületen:

-lakóterületként „kisvárosias” és „kertvárosias” lakóterület kialakítása és bővítése tervezett

-a meglévő, kialakult lakóterületeken

-a nagy tömbbelső „feltárásával” kialakítható új lakóterületeken

-a belterület északi irányú bővítésével

-a településközpont vegyes területek számottevő bővítése tervezett egyrészt a település és a kistérsége lakosságának ellátása, másrészt az üdülő-idegenforgalmi népesség minőségi ellátásának és kiszolgálásának biztosítására

-gazdasági területként

-kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kialakítása javasolt, kizárólag nem jelentős környezetterhelő hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére (a belterület bővítésével a meglévő TŰZÉP-telep térségében)

-egyéb ipari gazdasági területként a közműellátás területigényes létesítményeinek (víztározó, vízműkút, szennyvízáttemelő) területe tervezett a jelenlegi belterületen

-üdülőterületként „üdülőházas” és „hétvégi házas” üdülőterület kialakítása tervezett

-a belterületen meglévő, kialakult üdülőterületen

-a belterület északi, keleti és déli irányú bővítésével (a fürdő térségében)

-különleges területként

-a gyógy- és termálfürdő területe

-a temetők, kegyeleti parkok területe (részben a jelenlegi belterületen, részben annak északi és keleti bővítésével)

-a sportterületek közül a belterületen meglévő sportpálya területe tervezett

-a külterületen:

-gazdasági területként

-kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kialakítása tervezett a volt szovjet laktanya területén a Fornetti üzem környékén

-egyéb ipari gazdasági területként az ipari és mezőgazdasági üzemi területek, valamint a közmű(víztározó, vízműkút)- és az energiaellátás (gázfogadó) területigényes létesítményeinek területei tervezettek

-különleges területként

-idegenforgalmi (lovasturizmus) célú sportterület kialakítása javasolt (a volt szovjet laktanya keleti részén)

-a szennyvíztisztító telep területe tervezett

-a beépítésre nem szánt területek közül:

-a közlekedési és közműterületek fejlesztése tervezett oly módon, hogy azokon a közcélú létesítmények parkolóigényének egy része kielégíthető, illetve hosszabb távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat föld alatt elhelyezhető legyen

-zöldterületként

-a fürdőtől nyugatra meglévő közpark területének csökkentése tervezett (parkolóhelyek biztosítása miatt)

-új zöldterületek kialakítása javasolt a csónakázó tó környékén, valamint a Napsugár utcától keletre tervezett hétvégi házas üdülőterületen

-a Szent István utca déli részén – a TŰZÉP-teleppel szemben – meglévő közpark megmaradóként tervezett

-az erdőterület arányának növelése és övezeti tagolása – védelmi és gazdasági rendeltetésű erdőre – tervezett

-a mezőgazdasági terület arányának csökkentése és övezeti tagolása – szántó; gyepek, legelők, rét; kert, szőlő, gyümölcsös; belterületi kert; nádas, mocsár – tervezett

-az egyéb terület aránya nem változik. Ebbe a területfelhasználási kategóriába a meglévő folyó- és állóvizek medre és partja tartozik.

A tervezett területfelhasználás szerint a belterület nagysága jelentősen változik, az alábbiak szerint:

-belterületbe csatolásra javasolt területek:

-a belterület dél-keleti részén 14,6 ha

-kereskedelmi-gazdasági területként
a 0132/1-0132/9 hrsz-ú ingatlanok

-kereskedelmi-gazdasági, különleges és hétvégi házas
üdülőterületként
a 2017-2047 hrsz-ú ingatlanok

-a belterület keleti részén 12,2 ha

-hétvégi házas üdülőterületként és közlekedési területként
a 2088/1-2130, 2159-2173, 2174/-2174/,

2175-2195/3 és a 2245/5 hrsz-ú ingatlanok
-víziközmű területként
a 2195/4 hrsz-ú ingatlan

-a belterület északi részén 27,4 ha
-hétvégi házas üdülőterületként, kertvárosias lakóterületként
és közlekedési területként
a 2308/2-2222/15, 2357/1-2368/7, 2540/3-2543/16,
2724-2736/6, 2787/6-2802/11, 2429/1 és a 2555/4 hrsz-ú ingatlanok

-a belterület észak-nyugati részén 8,9 ha
-különleges területként, véderdőként és víziközmű területként
a 08 hrsz-ú ingatlan egy része

-belterületbe csatolásra javasolt területek összesen: 63,1 ha

-belterületből kicsatolásra javasolt területek: 7,5 ha
-a belterület nyugati részén
a 1184/2-1185, 1246 és a 1333/1 hrsz-ú ingatlanok

A belterületi határ változtatása – a tényleges, konkrét fejlesztési szándék függvényében – több ütemben, szakaszosan is történhet.

1.1.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

Tájtörténet

A település közigazgatási területének tájalakulásából, a jelenlegi táj szerkezetét meghatározó előzményeket, az állandósult, illetve ezzel szemben a közelmúltban eltűnt karakterjegyeket emeljük ki.

A visszatekintést a katonai felmérések során előállított térképek és a településről 1897-ben készült térkép alapján végezzük, így a változásokat az utóbbi 250 évben ítéljük meg.

A település jellegzetes, a Határ-árok szétnyíló völgyei közötti domb gerincén futó, gyökeres fára emlékeztető úthálózatú alaprajza a vizsgált időszak kezdetétől szembeötlő.

Északon Igali-pusztá, Bonnya, Acsa irányába délen Ráksi, Kazsok, és Somogyszil irányába elágazó utak jelentősége kezdetben még kevésbé tért el egymástól, a település két településrészből összenőttnek, a Szent Anna templom és a kálvária körüli tér, illetve az egykori kőkereszt körüli teresedés (ma Rákóczi tér) – ahol hajdanán csárda állt - központokkal rendelkezőnek tűnik. Napjainkban is felismerhető mindkét központ, bár elveszítették tágas közterületi jellegüket, de megmaradt funkcionális önállóságuk; az előbbi az igazgatási központ, az utóbbi az üdülési központ szerepkörét tölti be.

A „településfa” törzsének egyutcás jellege megmaradt, sziluettje a szomszédos dombhátak és a déli utak felől kellemes látvány ma is. A hosszúkás beltelkek az egyéb területeken, az új utcanyitások következtében felaprózódtak.

A település külterületén a belterülethez hasonló kettősség jellemző. Az északi oldalon a fás szárú telepítések, míg a déli oldalon a lágyszárú kultúrák dominálnak. Ezen belül keleten a szőlő, északon és nyugaton az erdő, míg délen a vízfolyások menti gyepekkel tagolt szántó volt a jellegzetes. Napjainkban a szántó sok helyen kiszorította az eredeti területhasználatot, ezzel megbomlott a hagyományos tájszerkezet harmóniája. Megváltozott az útfásítások stílusa is, korábban a szántók közt futó utak kétoldali fasorral voltak ellátva, ma a fasorok sok helyen hiányosak.

Tájszerkezet

A tájváltozás vizsgálata alapján jellegzetesnek mondható tájszerkezeti sajátosságok:

- a belterület ék alakú alaprajza
- az úthálózat villás elágazási rendszere
- az északi területek erdővel való borítottsága
- a déli területek szántó művelése
- a Cseri domb szőlőművelése, valamint
- a vízfolyások menti gyepek erdőfoltokkal

A hagyományos tájszerkezet helyreállítását az egyes művelési ágak térfoglalásának átalakítására tett javaslatok célozzák.

A mezőgazdasági területek közül a kevésbé értékes – meredek, erodált-, területeken vagy a település szegélyén elhelyezkedő szántóterületek átalakítását irányoztuk elő. A művelési ág váltások iránya szántó - gyepek, szántó – erdő, szántó – szőlő.

Erdőterületek kialakítását a belterülettől nyugatra, míg új gyepek kialakítását a belterülettől keletre irányoztuk elő.

A szőlőterületek növelését, illetve helyreállítását az országos szőlőkataszter szerinti első osztályú szőlőterületeken irányoztuk elő.

Erdők, fasorok, fás bozótok

A település határában az Állami Erdészeti Szolgálat Kaposvári Igazgatósága 620,9 ha üzemtervezett erdőt tart nyilván:

Elsődleges rendeltetés		terület
Gazdasági		570,5 ha
Egyéb		34,3 ha
Védelmi	Talajvédelmi	12,4 ha
	Műtárgyvédelmi	3,2 ha
	Mezővédő	0,5 ha
Összesen:		620,9 ha

A területen jelenleg a gazdasági rendeltetésű erdők közé tartoznak a vízfolyások mentén elhelyezkedő erdőterületek. A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság a szőlőhegyet északról és keletről határoló összefüggő erdőterületeket természeti területként tartja nyilván. E területek gazdasági rendeltetésű erdőkből állnak, amelyeken csak kímélő területhasználat és földterület kezelés alkalmazható az érvényben lévő törvények és rendeletek szerint.

A területen tervezett erdőterületként szabályoztuk a Somogy megye Területrendezési Terv programjában jelölt, tervezett erdőgazdasági területeket.

A területen kialakítandó helyi természetvédelmi területeken található gazdasági rendeltetésű erdők védelmi rendeltetésűvé történő átsorolását el kell végezni. Az érintett erdők elsősorban a meglévő vízfolyások mentén találhatóak, eróziógátló szerepük ma is jelentős. (Ld. 1. sz. melléklet)

Szőlők

A településhez északról csatlakozó szőlőhegy előzőleg zártkerti besorolással bírt. Mivel a területen folytatott szőlőművelést a hagyományos tájelemek közé sorolhatjuk és a terület az I. oszt. szőlőkataszteri területek között rangsorolódik, ezért elő kell segíteni, hogy a szőlőterület üdülőterületté történő átalakulása megálljon, a meglévő szőlőterületek ne aprózódjanak tovább – ellehetetlenítve a működőképes szőlőgazdálkodást. A területen a hegyközség megalakulását – a hegyközségekről szóló törvény értelmében - elő kell segíteni. A területen lévő országos szőlőkataszter szerinti I. oszt. szőlőkataszterbe tartozó területekből a reálisan hosszútávon is szőlőterületként megtartható területrészt javasoljuk a szőlőkataszterbe tartozónak megtartani. A szabályozás összhangban van azzal az önkormányzati irányelvvel, ami a turizmus kínálat szélesítését célozza meg a fürdőturizmus kiegészítésével – lovas és borturizmus, stb.

Gyeppek

A gyepterületek utóbbi időben bekövetkezett országos szintű és jelentős csökkenése miatt a meglévő gyepterületek védelem alá helyezését javasoltuk. A védendő gyepterületek egyszersmind a vízfolyások és a szántók közötti puffer övezetek is.

Vízfolyások, vízfelületek

A település határában lévő árkok, vízfolyások a hagyományos tájszerkezet részét képezik. Jókarbantartásukról gondoskodni kell. Fenntartásuk során javasoljuk természetközeli kialakításukat, mérnökbiológiai módszerek alkalmazását.

Belterületi közterületek, zöldfelületek

A település belterületi útjai általában jól fásítottak. A fásítás során alkalmazott fafajhasználatban az elmúlt 25 évben változás állt be; a faiskolák divatnövényei elkezdtek teret hódítani – vérszilva fasorok, nyír. A településarculat megőrzése és

javítása érdekében javasoljuk hagyományos gyümölcsfasorok és a tájra jellemző őshonos fafajok alkalmazását (alma, körte, eperfa, hárs, stb.). A cserjesávok, sövények ültetésénél kerülni kell a városi növények ültetését (tűztövis, lonc, japánrózsa, madárcseresznye, vöröslevelű borbolyák, stb.).

A településen nem létesíthető 10 cm-nél magasabban kiemelt szegélyű gyalogos felület (járda) és közlekedési zöldsáv.

A tervezett gépjárműforgalmú és gyalogos utak és az árkot kísérő sétány mentén fasorokat kell ültetni.

A területen csak fásított parkolókat lehet kialakítani.

A 128/1999. (VIII.13.) Korm. rendelet alapján fákat kivágni csak a jegyző engedélyével lehet. A fakivágást követően az ingatlanon fapótlást kell elvégezni.

A strand és a kemping területén, illetve a település oktatási intézményeinek kertjeiben található értékes faállomány megtartandó. A területeket szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján lehet fejleszteni és átalakítani, a védett kertekben a természetvédelmi kezelési terv figyelembe vételével.

Erdőterületek, fasorok:

A meglévő erdőterületek bővítését javasoljuk gazdasági rendeltetésű erdőként az alábbi területeken:

- Szántó művelési ágból:
06/b; 08/a (megosztással); 030/f; 043/a; 02/a; 0124, 052
- Gyep művelési ágból:
02/b
- Szőlő-gyümölcs művelési ágból:
04/1-7

A meglévő erdőterületek bővítését javasoljuk véderdőként az alábbi területeken

- Szántó művelési ágból:
08/a (megosztással) a tervezett temető védelmére
026 (megosztással) mezővédő
049/a (megosztással); 050/1/a (megosztással); 045/2/b; 2027/1/a; 2027/2/a;
2029/2; 2030; 2031/a településvédelmi
2220 (megosztással); 2235 (megosztással); 2236 (megosztással)
erózióvédelmi
- Gyep művelési ágból:
08/d, f; 045/2/d; 049/c (megosztással); 050/1/f; 0136/f/g; 0165/2/a; 2004/b;
2012/1/a; 2028/a; 2135/1,2 településvédelmi
0165/2/a természetvédelmi
2137; 2141/a; 2142/a; 2143/2; 2151/a; 2152; 2155; 2156; 2211
(megosztással); 2216/d; 2218/a; 2219/a; 2224/2/b; 2227/b; 2228/b; 2229/d;
2234/b (megosztással); 2237/b (megosztással); erózióvédelmi
- Szőlő-gyümölcs művelési ágból:
2029/1; 2136/1; településvédelmi
2138; 2139; 2140; 2142/b; 2143/1; 2147/a; 2148; 2149; 2150; 2153; 2154;
2207/1/b (megosztással); 2208/b (megosztással); 2212 (megosztással);
2213/c (megosztással); 2221/2 (megosztással); 2223/a (megosztással); 2230
(megosztással) erózióvédelmi
- Erdő művelési ágból:
023/1/d; 024 mezővédő
029 (megosztással); 030/b (megosztással); 076/g; 080/a, d; 082/a; 085/a, d;
090/g; 091/c; 094; 096/f, g; 099/1/b,d; 0100/1/a (megosztással); 0102/c, f;
0110/d; 0113/f; 0127/b; 0128/b; 0130; 0136/a (megosztással); 0137/b;

0140/1/b; 0142 (megosztással); 0143/a,c; 0147/3/b; 0162/a (megosztással); 0168/c (megosztással); 068/d (megosztással); 0173 (megosztással) természetvédelmi

06/a,c,d,; 08/b; 045/1; 045/2/c; 050/1/b,c,g,h; 050/2; 0134/d; 0136/d; 0164/d; 0165/2/b; 0165/3; 2004/a; 2012/1/b,d; 2133 településvédelmi

2141/b; 2142/c; 2144; 2145; 2146; 2147/b; 2151/b; 2157; 2158/1; 2201/2/b; 2202/c; 2203/d; 2204/c; 2205/1/b; 2206/c; 2207/c,d (megosztással); 2209/f; 2210/d; 2214/b; 2215/c; 2217/a; 2222/a (megosztással); 2224/2/a; 2225/1/b; 2225/2/c; 2226/c; 2232/b; 2233/3/b; 2233/4/b; 2238/2/a; 2239/c; 2240/1/c; 2241/c; 2242/1/c; 2244/1/c; 2245/1/c erózióvédelmi

– Vízmosásból:

011/d; 027/c; erózióvédelmi

– Útból:

0138; természetvédelmi

2012/1/c erózióvédelmi

– Egyéb:

047; településvédelmi

Fasorok telepítését javasoljuk az alábbi helyrajzi számú területek mentén:

– 0125 hrsz út (a Somogyszil felé vezető 6507 sz. közút)

– 045 hrsz út

– a Farkaszói szőlő határán, a 0140/1/a hrsz területen

1.1.4. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A település környezeti állapota általánosságban jónak tekinthető. A lakosságra közvetlenül a településen keresztül haladó tranzitforgalom környezeti ártalmi hatnak leginkább –zaj- és levegőszennyezés. Javasoljuk - a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. alapján - hogy az önkormányzat készítsen helyi környezetvédelmi programot.

Talaj- és vízvédelem

A településen a legjelentősebb talaj- és talajvízszennyezést okozó objektum a működő, rendezetlen kommunális szeméttelp, amelynek megszüntetését írjuk elő. Megszüntetésre javasoljuk a településszerkezeti terven feltüntetett helyen lévő döngkutat, amely a települést keletről kísérő észak- déli irányú vízfolyás völgy szennyeződésre erősen érzékeny üledékéhez közel helyezkedik el.

A település területe szennyezés érzékenységi szempontból fokozottan érzékeny terület, ahol talajszennyezést okozó létesítmény nem helyezhető el, és tevékenység nem végezhető.

A településen nagyrészt nyíltárkos, szikkasztóároként is üzemelő csapadékvíz-elvezetés működik. A talajvíz védelme érdekében a településen 20 fh-et meghaladó parkoló csak szilárd burkolattal alakítható ki úgy, hogy csapadékvizeit olaj- homok- és iszapfogó aknán keresztül lehet csak a csapadékvíz-elvezető hálózatba eresztetni.

A településen szennyvízelvezető-hálózat üzemel, amelyre az ingatlanok mintegy fele van rákötve. A többin a szennyvizet vagy egyedi medencékben gyűjtik, amelyekből az összegyűlt szennyvizet szippantókocsikkal szállítják el a kijelölt ürítőhelyre, vagy pedig egyszerűen elszikkasztják. Az ún. zárt szennyvíztározó medencék legnagyobb részben nagy valószínűséggel szikkasztóként működnek. A talajba kerülő szennyvíz a talajt és a talajvizet is szennyezi, ami hosszútávon nemcsak a felszín közeli, de a mélyebben fekvő vízáadó rétegek elnitrátosodásához is vezet. A környezetvédelmi igények sürgetik a település szennyvízelvezetési hiányainak mielőbbi rendezését. Közcsatornába csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki -az előírt korlátok betartásával- valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozásból eredő eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett szennyezettségű vizet lehet továbbítani a közcsatornába.

A szennyvízrákötések szorgalmazása azért is alapvető érdeke a településnek, mivel a település egy része az üzemelő sérülékeny ivóvízbázis védőterületén belül fekszik.

A fürdőben keletkező használt termálvíz kezeléséről, utótisztításáról – sótalánító berendezés telepítésével – gondoskodni kell.

Levegő

A település a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet értelmében az általános levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek e kategória előírásait kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a 14/2001.(V.9.)KöM-EüM-FVM. rendelet írja elő.

A településen üzemanyagtöltő állomás csak közlekedési területen helyezhető el.

Zaj

A település belterületén a közlekedésből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintje a 4/1984.(I.23.) EüM rendelet alapján a strand és környékén nappal 50, éjjel 40 dB, lakóterületen nappal 55, éjjel 45 dB. A 6505 sz. út mentén elhelyezkedő temető kerítésvonalában nappal 55, éjjel 45 dB-nek, a lakóépületek előtt nappal 65, éjjel 55 dB-nek kellene teljesülnie, amely a nagyforgalmú út forgalmának csökkentése nélkül nem megoldható (elkerülő út kiépítése a településtől nyugatra).

A 2010-re prognosztizált forgalmi adatok alapján a 6505 számú, a települést leginkább terhelő út mentén az alábbi, közlekedésből származó zajterhelés várható:

1. járműkategória	3687 EJ/nap
2. járműkategória	266EJ/nap
3. járműkategória	491EJ/nap

A számítások alapján az egyenértékű A-hangnyomásszint a következő:

$$L_{Aeq}(7,5), \text{ nappal, belterületen} = 70 \text{ dB}$$

$$L_{Aeq}(7,5), \text{ éjjel, belterületen} = 62 \text{ dB}$$

$K_{d(8m)}$	=	0
K_e	=	0
K_b	=	0
K_k	=	0
K_h	=	+0,5 dB
K_a	=	0
K_{sz}	=	0
K_z	=	0

A közúthoz legközelebb eső lakóterületnél a védett homlokzatnál az egyenértékű A-hangnyomásszint:

$$L_{Aeq}(d,h), \text{ nappal} = 70,5 \text{ dB}$$

$$L_{Aeq}(d,h), \text{ éjjel} = 62,5 \text{ dB}$$

A számított zajterhelés mintegy 5,5/7,5 dB zajhatárérték túllépést jelent, amelyet csak az elkerülő út megépítésével lehet határérték alá csökkenteni.

Hulladék

A településről jelenleg a belterületől dél-keletre elhelyezkedő 0147/4 hrsz-ú területre szállítják a kommunális hulladékot. A lerakó rendezetlen, nem felel meg az érvényben lévő előírásoknak. A helyi építési szabályzatban a területen működő kommunális hulladéklerakó felszámolását írjuk elő. A település kommunális hulladékának biztonságos elhelyezését csak regionális lerakóhoz történő csatlakozással lehet megoldani. Hulladékudvar kialakításának igénye esetén azt a 900614 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon javasoljuk.

A település 8/1992(VII:28.) számú, a köztisztaság fenntartásának helyi szabályairól szóló rendeletét javasoljuk aktualizálni az azóta életbe lépett törvények és rendeletek szerint (környezetvédelmi törvény, stb.)

A tervezési területen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy végezhető, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

1.1.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Igal közlekedésében meghatározó szerepe van a 6505. számú Balatonföldvár-Kaposvár-i összekötő útnak (Szent István út – Kaposvári út). Az út közel 2,6 km hosszú átkelési szakaszán változó az útpálya szélessége. Kistérségi szerepe van a 6503. számú Baté-Igal-i összekötő útnak és a 6507. számú Kocsola-Igal-i összekötő útnak. A következő táblázat az utakon végrehajtott (1998.) forgalomszámlálás adatait, valamint a távlati forgalmi adatokat (2010., 2015., 2025.) tartalmazza:

Út száma	Érvényességi szakasz	Év	Személygépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi			Motor-kerékpár	Kerék-pár	Lassú-jármű	Összes forgalom	
				szóló	csuklós	könnyű	nehéz	szerelvény				Jmű/nap	Ejmű/nap
6503	14 + 140 – 21 + 115	1998	2052	41	-	30	111	34	13	16	10	2307	2637
		2010	3088	44	-	35	129	39	13	16	10	3374	3751
		2015	3413	46	-	37	137	42	14	16	10	3715	4113
		2025	4063	51	-	39	145	44	14	16	10	4382	4807
6505	18 + 948 – 22 + 056	1998	2450	54	-	99	73	71	43	17	25	2832	3306
		2010	3687	59	-	117	85	82	44	17	25	4116	4666
		2015	4075	61	-	122	90	88	45	17	25	4523	5093
		2025	4851	67	-	129	95	93	45	17	25	5322	5927
	22 + 056 – 29 + 644	1998	2176	31	-	49	64	45	17	2	3	2387	2672
		2010	3275	34	-	57	74	52	18	2	3	3505	3816
		2015	3620	35	-	61	79	57	18	2	3	3875	4225
		2025	4308	38	-	64	84	59	18	2	3	4576	4945
6507	12 + 537 – 19 + 579	1998	462	25	-	59	43	8	10	17	11	635	846
		2010	695	27	-	68	50	9	10	17	11	887	1126
		2015	768	28	-	73	53	10	10	17	11	970	1223
		2025	915	31	-	77	56	10	11	17	11	1128	1397

A forgalom-előrebecslés az „Utasítás a közutak távlati forgalmának meghatározásához” /1994./ Útügyi műszaki előírás /ÚT 2-1.118/ alapján készült.

A 6505. számú összekötő út jelenlegi és távlati nagy forgalma, a keskeny szabályozási szélesség /hosszú szakaszokon 16,0 m/, és a rossz ívviszonyok miatt nem felel meg a távlati igényeknek. Ezért a településszerkezeti terv Igal nyugatról elkerülő 6505. számú úttal számol a jövőben. Emellett – a megyei területrendezési terv programja alapján, annak megfelelően – a 6507. számú Kocsola-Igal összekötő út – települést elkerülő – tervezett nyomvonalát is tartalmazza a terv. A Kaposvári út és a Szent István utca települési főúttá minősül át.

A település távlati gyűjtőútjai a következő utcák:

- József Attila u. – Mátyás király u. – Budavár u.
- Rákóczi tér – Acsai út
- Gábor Andor utca

Igalnak jó tömegközlekedési kapcsolata van Kaposvárral és a Balaton parttal.

Autóbusz-megállóhelyek a következő helyeken vannak:

- Fürdő elágazás
- Fürdő
- Takarékszövetkezet
- 1. sz. italbolt
- 2. sz. italbolt
- Gyógyszertár
- Kacsoki elágazás
- Igal, Felső

A fürdőnél lévő autóbusz-forduló végállomás jellegűvé bővítendő (területigénye 1500 m²). Új lakóépületek és intézmények esetében az OTÉK előírásai szerint kell parkolóhelyeket építeni saját területen. A fürdőhöz és a közparkhoz a szükséges számú parkolóhely közterületen biztosítható. A gyógyfürdő max befogadóképessége 3500 férőhely.

A különböző közlekedési eszközökkel érkező látogatók becsült megoszlása a következő:

- Személygépkocsival	50%	1750 fő
- Autóbusszal	20%	700 fő
- Kerékpár + gyalog	30%	1050 fő

A személygépkocsival érkező 1750 látogató esetében az OTÉK szerint 350 parkolóhelyet kell létesíteni. Az autóbuszok befogadóképessége átlagosan 40 fő, így tartalékkal együtt kb. 20 autóbusz számára kell parkolóhelyet biztosítani. Az Acsai út nyugati oldalán a Rákóczi tér és Rét utca között I. ütemben 250 ph létesíthető egy szinten. II. ütemben parkolólemez létesítésével összesen közel 400 személygépkocsi parkolóhely létesíthető ezen a területen. Az autóbusz parkolóhely célszerű helye: a Rákóczi tér déli oldala és a Kupa vezér utca új szabályozási területe lehet.

1.1.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A településen jelenleg a közüzemi vízellátás, a vezetékes gáz- és villamosenergia-ellátás biztosított. A csapadékvíz-elvezetés részben zárt csatornával, részben nyílt árokrendszerrel megoldott. A közüzemi szennyvízelvezetés részben megoldott; a lakóterület mintegy fele, az üdülőterület nagyobb része szennyvízcsatorna-hálózattal ellátott. A szennyvízcsatorna nélküli területeken a szennyvízelhelyezés egyedi szikkasztókba történik. A szippantott szennyvizek ürítőhelye a szennyvíztisztító telep, melynek tisztítókapacitása nincs kihasználva.

A településen a közművesítéssel kapcsolatos legfontosabb feladat a közműves szennyvízelvezetés teljes körűvé tétele, valamint az összközművesített ingatlanok arányának jelentős növelése.

A beépítésre szánt területeken – az egyéb ipari gazdasági terület kivételével (ahol legalább részleges közműellátás biztosítandó) – a teljes közműellátást kell biztosítani, azzal, hogy a közműves szennyvízelvezetés megvalósulásáig a kommunális szennyvizet saját telken – zárt tárolóban – kell átmenetileg tárolni úgy, hogy az környezetszennyezést nem idézhet elő.

A fürdő fejlesztése, illetve a termálvíz további hasznosítása kapcsán olyan – vízjogi engedélyezési eljárás lefolytatására alkalmas - tervet kell készíttetni, mely tartalmazza a gyógy- és termálvíz adottságait hasznosító fürdőkomplexum paramétereit, a gazdaságos üzemvitelhez szükséges vízmérlegeket és folyamatábrákat, valamint az elhasznált víz elvezetésének, szükséges utótisztításának módját és a befogadás feltételeit.

A településen a távbeszélő hálózat kiépített. A külterületen két mikrohullámú hírközlési átjátszótorony is található. Táj- és településképvédelmi okok miatt új táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszótoronyok) az igazgatási területen nem létesíthetők.

1.1.7. TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM

A jellegzetes tájszerkezet megőrzése érdekében helyi védett egyedi természeti értékek, helyi jelentőségű természetvédelmi területek és védett kertek kialakítására tettünk javaslatot. A védelemre érdemes természeti értékeket a szabályozási tervekben és a helyi építési szabályzatban rögzítettük.

A védett kertek lehatárolásánál az „Igal helyi védelemre javasolt épületei, utcaképe, épülethomlokzatai védendő területe, növényzete” című tanulmányban (1993 Stadler Építész Iroda-Tabév Kft.) szereplő védelemre javasolt kertjein kívül védetté javasoljuk nyilvánítani a katolikus templom kertjét is idős fái miatt.

A tájszerkezet megőrzése érdekében védendő természeti értékek az erdőszegélyeken elhelyezkedő szép habitusú fák:

- 029 hrsz-ú erdő szélső sávjában levő értékes fák
- 030/b hrsz-ú erdőben levő értékes fák
- 0100 Quercus sp. (tölgy) 019 hrsz út mellett

A tájszerkezet megőrzése érdekében kialakítandó természetvédelmi területekként szabályoztuk a Cseraljai, Farkasszói réti, Szigetiréti és a Dadapusztai vízfolyások menti területeket. A volt szovjet laktanya területének védetté nyilvánításakor figyelembe vettük a terület telekosztását; a védetté nyilvánított területrészeken - a tervezett fejlesztések során – a meglévő idős faállomány védelmét kell biztosítani. (A védelem nem a meglévő úthálózat és beépítettség konzerválását jelenti.)

A helyi természetvédelmi területekre hosszú távú természetvédelmi kezelési tervet kell készíteni. Javasoljuk, hogy a területeken csak a természetvédelmi kezelési terv alapján szabadjon építési munkát, feltöltést végezni; a terv elfogadásáig a területen fakivágás, bozót- és cserjeirtás nem engedélyezhető, illetve nem végezhető.

1.1.8. ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

A településen országos védelem alatt álló műemlék a XV. században épült – eredetileg gótikus – római katolikus templom, melyet 1756-ban átalakítottak.

A képviselőtestület nem fogadta el teljes egészében a helyi védelemmel kapcsolatos tervezői javaslatot. A 135/2001. (XII. 21.) számú képviselőtestületi határozat szerint: „Igal Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestülete úgy dönt, hogy a településszerkezeti tervben szereplő belterületi magántulajdonban lévő lakóházak és ingatlanok helyi védelem alól való kivonására vonatkozó döntését továbbra is fenntartja, korábbi döntését megerősíti.”

A helyi védelem alatt álló művi értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza.

A település területén a régészeti szempontból fontos, valószínűsíthető régészeti lelőhelyeket, területeket a településszerkezeti terv és a szabályozási tervek is tartalmazzák. Az idegenforgalmi vonzerő növelése érdekében is szorgalmazni és segíteni kell a régészeti feltárásokat.

2.1.
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT
MEZEY MÉRNÖKI IRODA
PAGONY KFT
2001. NOVEMBER

**Igal Nagyközség Képviselőtestületének
7/2001. (XII. 3.) számú
önkormányzati rendelete
Igal helyi építési szabályzatáról**

Igal Nagyközség Képviselőtestülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv) 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997(XII.20.) sz.. Kormányrendeletre (a továbbiakban: OTÉK) - az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§.

- (1) Jelen rendelet hatálya Igal nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A tervezési területen területet felhasználni, telket alakítani, építési és bontási tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű jogszabályok mellett - e rendelet előírásainak és a szabályozási terveknek (tervezők: Virányi Építész Stúdió Bt és Pagony Kft, 2001. március; Js: 5/2000) megfelelően szabad.
- (3) A szabályozási tervek kötelezően figyelembe veendő elemei:
 - a külterületi és a belterületi határvonal
 - a szabályozási vonalak
 - a területfelhasználási módok és határok
 - az övezeti határok és övezeti jelek
 - az építési övezeti előírások
 - az építési határvonalak
 - a védelem alatt álló természeti és művi értékek
 - a sajátos jogintézmények
 - az infrastruktúra hálózatok és létesítmények területigényes elemei
 - az elvi építési engedélyterv készítési kötelezettség
 - a telekalakítási terv készítési kötelezettség
 - a kertépítészeti terv készítési kötelezettség
 - a telken belüli kötelező fásítás területei
- (4) A kötelező erejű szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók, képviselőtestületi jóváhagyással. Az egyéb elemek változtatása - a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával - hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.

- (5) Beépítésre nem szánt – erdő és mezőgazdasági – területen tervezett építést megelőzően az érintett területre vonatkozóan a földhivatali nyilvántartás szerinti és a tényleges művelési ág közötti megfelelést vizsgálni kell. Eltérés esetén a megfelelés biztosítása után az övezetre vonatkozó előírások alapján bírálható el az építési szándék.
- (6) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-érték védelmi követelményeknek.
- (7) Az elvi építési engedélyterv készítési kötelezettséggel érintett területeken - az egyes ingatlanokra - konkrét beruházói program alapján elvi építési engedélytervet kell készíteni, melynek részeként ki kell dolgozni a tereprendezés, közmű- és útépités műszaki paramétereit is. E területeken az engedélyezési eljárásokhoz a települési főépítész (annak hiányában a területi főépítész) szakvéleményét is be kell szerezni.
- (8) Telekalakítási terv készítendő az újonnan belterületbe csatolandó területeken a TATK jellel ellátott tömbökben, valamint az új utcanyitások mentén ott, ahol – a jelenlegi telekméreteket mellett – nem tarthatók be az egyéb vonatkozó előírások.
- (9) Azokon a beépítésre szánt területeken, ahol a szabályozási tervek nem tartalmazzák az építési határvonalakat
 - beépítetlen ingatlanok esetén az OTÉK általános előírásai szerint
 - beépített ingatlanok esetén – a szomszédos ingatlanokra is figyelemmel - a tömbben kialakult állapotnak megfelelőenkell az építési határvonalat illetve az építési helyet meghatározni.
- (10) Szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni a "kertépítészeti terv készítési kötelezettség" -gel érintett területre. A kertészeti terv az építési engedélyezési terv melléklete, illetve annak részét képezi. Használatbavételi, illetve üzembehelyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.
- (11) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-dunántúli Területi Hivatalát szakhatóságként be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásokba, az alábbi esetekben:
 - 4 beépített szintnél magasabb vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél
 - meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor
 - 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél
 - 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás)

-a felsoroltakon túlmenően azon fontos esetekben, amikor a lakosság, a tervezők vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

- (12) Az elvi építési engedélyezési és a telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell a megközelítést biztosító útterület kialakításáról, és a területelőkészítés (tereprendezés, közmű- és az útépités) megvalósításának feltételeiről. Nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (13) Ha a területelőkészítési- és építési munkák során régészeti leletek kerülnek elő, a munkát fel kell függeszteni, és ezzel egyidejűleg értesíteni kell a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát. A Szent István u. menti régészeti területet érintő építési engedélyezési eljárás során a múzeumot szakhatóságként be kell vonni.
- (14) A belterületen – a lakóterületek kivételével - a haszonállat-tartás építményei és melléképítményei, valamint a növénytermesztés célját szolgáló építmények nem helyezhetők el. Állattartó épületet és trágyatárolót – huzamos emberi tartózkodásra szolgáló – épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó építményekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendeletben kell megállapítani.
- (15) A település igazgatási területének beépítésre szánt területein a 128/1999. (VIII.13.) Korm. rendelet alapján fákat kivágni csak a jegyző engedélyével lehet. A fakivágást követően az ingatlanon fapótlást kell elvégezni.
- (16) Meredek, mesterséges bevágásokkal tagolt domboldali területek beépítése előtt geotechnikai vizsgálatokkal kell tisztázni a beépítés egyedi feltételeit.
- (17) A Pécsi Bányakapitányságot az engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni:
- az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3.§. (e) bekezdésben meghatározott talaj kivételével – kitermeléssel járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezése során, ha a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (18) A rendezési tervben tervezett új belterületek kialakítása – a fejlesztési szándékok függvényében – csak fokozatosan, ütemezetten, tömbösített területek becsatolásával történhet. A belterületbe vonásig e területeken a tervezett új területfelhasználást tartalék területként kell kezelni. A belterületté és beépítésre szánt területté váló külterületi ingatlanokon – jelenleg szántó; gyepek; kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területeken – a belterületbe vonás megtörténteig a HÉSZ mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásai alapján, azoknak megfelelően helyezhetők el építmények.

II. FEJEZET

Területfelhasználás

2.§.

- (1) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei - építési övezetei - általános jellegük, valamint sajátos építési használatuk szerint:
- a., lakóterület, ezen belül:
 - aa., kisvárosias lakóterület (KL), ahol a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,45
 - ab., kertvárosias lakóterület(KEL), ahol a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,4
 - b., településközpont vegyes terület (TV), ahol a megengedett legnagyobb szintterület- sűrűség
 - ba., a lakóterületen lévónél 0,6
 - bb., az üdülőterületen lévónél 1,2
 - c., gazdasági terület, ezen belül:
 - ca., kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (KG), ahol a megengedett legnagyobb szintterület- sűrűség 0,6
 - cb., egyéb ipari gazdasági terület, ezen belül
 - cba., a közmű (IG-KV)- és az energiaellátás (IG-KG) területigényes létesítményeinek területe
 - cbb., ipari és mezőgazdasági üzemi terület (IG-M), ahol a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,6
 - d., üdülőterület, ezen belül:
 - da., üdülőházas üdülőterület (ÜÜ), ahol a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,8
 - db., hétvégi házas üdülőterület (HÜ), ahol a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,2
 - e., különleges terület, ezen belül:
 - ea., a termálfürdő területe (KÜ-F), ahol a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,25
 - eb., a temetők, kegyeleti parkok területe (KÜ-T)
 - ec., a sportterületek (KÜ-S)
 - ed., a szennyvíztisztító telep területe (KÜ-Sz)
- (2) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei - övezetei:
- a., közlekedési és közmű terület (K)
 - b., zöldterület-közpark (Z)
 - c., erdőterület, ezen belül:
 - ca., védelmi rendeltetésű (E-V)
 - cb., gazdasági rendeltetésű (E-G)
 - d., mezőgazdasági terület, ezen belül:
 - da., szántó (M-SZ)
 - db., gyeplő, legelő, rét (M-GY)
 - dc., kert, szőlő, gyümölcsös (M-K)
 - de., belterületi kert (M-Bk)

df., nádas, mocsár (M-N)
e., egyéb terület (folyó- és állóvizek medre és partja) (VT)

- (3) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek (területfelhasználási egységek), valamint az építési övezetek és az övezetek határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

Kisvárosias lakóterület

3.§.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a belterület szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A területre vonatkozóan az OTÉK 12.§. előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- a., az (1) bekezdés szerinti épületmagasság 12,5 m helyett a belterület szabályozási terv szerinti lehet
 - b., nem helyezhetők el a (3) bekezdés 3 és 4 pontjában felsorolt létesítmények
- (3) A területen az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a jelenlegi településstruktúrát megőrizték, a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:
- a., a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet. Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 - b., a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet („hajlított” ház építhető)
 - c., az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a kialakult állapothoz igazodó legyen
 - d., az épületek tetőidoma – jellemzően – az utcával párhuzamos gerincű legyen. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és színes síkpala, illetve formájában és karakterében ezekhez igazodó legyen (fémlemez fedés nem alkalmazható). A tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.
 - e., az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények helyezhetők el, az i, j, k és l pontban foglaltak kivételével
 - f., az elő- és hátsókert előírásait
 - a területen a szabályozási terv és a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell megállapítani:
 - az előkert – az építési határvonal figyelembe vételével - a szomszédos beépítések által meghatározott kialakult helyzethez igazodó legyen (általában utcafronti beépítés)

-a hátsókeretet a kialakult helyzet és az OTÉK 35. §. előírásai alapján kell meghatározni.

- (4) A területen
 a., a teljes közműellátás, és
 b., a burkolt út
 biztosítandó.
- (5) A saját gépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani. Garázs igény esetén azt a lakóépülettel egy tömegben kell kialakítani.
- (6) A terület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen, úgy hogy az építési telek teljes területére vonatkozóan 1 db/200 m² 10/15 fa, illetve azzal egyenértékű famennyiség ültetése kötelező.
- (7) A telken belüli kötelező védőfásítás területeit a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Kertvárosias lakóterület

4.§.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a belterület szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A területre vonatkozóan az OTÉK 13.§. előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- a., az (1) bekezdés szerinti épületmagasság 7,5 m helyett a belterület szabályozási terv szerinti lehet
- b., az elhelyezhető lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet
- c., nem helyezhetők el a (3) bekezdés 1, 2, 3 és 4 pontjában felsorolt létesítmények
- (3) A területen az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a jelenlegi településstruktúrát megőrizték, a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetés szerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:
- a., a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet. Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók. Új lakóterületen a kialakítható telek szélessége 20 méternél kevesebb nem lehet.
- b., a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet

- c., az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a kialakult állapothoz igazodó legyen
- d., az épületek tetőidoma – jellemzően – az utcára merőleges gerincű legyen. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és színes síkpala, illetve formájában és karakterében ezekhez igazodó legyen (fémlemez fedés nem alkalmazható). A tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.
- e., az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények helyezhetők el, az i, j, k és l pontban foglaltak kivételével
- f., az elő-, oldal- és hátsókert előírásait
 - a területen a szabályozási terv és a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell megállapítani:
 - az előkert – az építési határvonal figyelembe vételével - a szomszédos beépítések által meghatározott kialakult helyzethez igazodó legyen
 - az oldal- és hátsókertet a kialakult helyzet és az OTÉK 35. §. előírásai alapján kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy a (6) bekezdésben előírtak nemcsak az „elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak. A jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti mérettel rendelkező épületek egyedi építési ügyeinek engedélyezési eljárásába a tűzoltó szakhatóságot be kell vonni.

(4) A területen

- a., a teljes közműellátás, és
 - b., a burkolt út
- biztosítandó.

(5) A saját gépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani. Garázsigény esetén azt a lakóépülettel egy tömegben kell kialakítani.

(6) A terület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 55 % kell legyen, úgy hogy az építési telek teljes területére vonatkozóan 1 db/200 m² 10/15 fa, illetve azzal egyenértékű famennyiség ültetése kötelező.

(7) A telken belüli kötelező védőfásítás területeit a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Településközpont vegyes terület

5.§.

(1) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a belterület szabályozási terv tartalmazza. Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.

- (2) A területre vonatkozóan az OTÉK 16.§. előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy
- a., a területen nem helyezhetők el a (2) bekezdés 7 pontja, valamint a (3) bekezdés 2 pontja szerinti létesítmények
 - b., a termálfürdőtől délre tervezett területen élményfürdő és szórakoztató-centrum is létesíthető.
- (3) A Szent István utca mentén lévő – a 696 és 976 hrsz-ú, és a tőlük északra fekvő - ingatlanokon a településközpont vegyes területen az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a jelenlegi településstruktúrát megőrizték, a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:
- a., a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet. Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telkek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 - b., a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet („hajlított” ház építhető)
 - c., az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a kialakult állapothoz igazodó legyen
 - d., az épületek tetőidoma – jellemzően – az utcával párhuzamos gerincű legyen. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és színes síkpala, illetve formájában és karakterében ezekhez igazodó legyen (fémlemez fedés nem alkalmazható). A tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.
 - e., az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények helyezhetők el, az i, j, k és l pontban foglaltak kivételével
 - f., az elő- és hátsókert előírásait
 - a területen a szabályozási terv és a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell megállapítani:
 - az előkert – az építési határvonal figyelembe vételével - a szomszédos beépítések által meghatározott kialakult helyzethez igazodó legyen (általában utcafronti beépítés)
 - a hátsókertet a kialakult helyzet és az OTÉK 35. §. előírásai alapján kell meghatározni.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott területen kívüli településközpont vegyes területen konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (5) A területen
- a., a teljes közműellátás, és
 - b., a burkolt út
- biztosítandó.

- (6) A parkolószükséglet kielégítése telken belül és közterületen együttesen történhet. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (7) A területen a zölddel való fedettség minimum 35 % kell legyen, úgy hogy az egész területre vonatkozóan 1db/200m² 20/25 fa ültetése kötelező.
- (8) A telken belüli kötelező védőfásítás területeit a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

6.§.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (2) A területre vonatkozóan az OTÉK 19.§. előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el a (2) bekezdés 4 és 5 pontja, valamint a (3) bekezdés szerinti létesítmények.
- (3) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (4) A területen
 - a., a teljes közműellátás, és
 - b., a burkolt útbiztosítandó.
- (5) A parkolószükségletet telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen, úgy hogy az egész területre vonatkozóan 1db/200m² 10/15 fa ültetése kötelező.

Egyéb ipari gazdasági terület

7.§.

- (1) Az egyéb ipari gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 20.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el a (3) bekezdés, valamint az (5) bekezdés 2. pontja szerinti létesítmények.

- (2) Az egyéb ipari gazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:
- a./a közműellátást biztosító területigényes létesítmények (vízműkút, víztározó, szennyvízátemelő) (IG-KV), és az energiaellátást biztosító területigényes létesítmények (gázfogadó) (IG-KG) területe
 - b./ipari és mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (IG-M)
- (3) Az ipari és mezőgazdasági üzemi területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a külterület szabályozási terv tartalmazza.
- (4) Az ipari és mezőgazdasági üzemi területen az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és színes síkpala; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez, tegola) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (5) Az ipari és mezőgazdasági üzemi területen:
- a./ legalább a részleges közműellátás, és
 - b./ a burkolt út biztosítandó.
- (6) A parkolószükségletet telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (7) A területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen, úgy hogy a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 16/18 méretű fa ültetendő.

Üdülőházas üdülőterület

8.§.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv tartalmazza. Új telekalakításnál a telekszélesség 20 méternél kevesebb nem lehet.
- (2) A területre vonatkozóan az OTÉK 21. és 22.§. előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a területen termál gyógyszálló, illetve kereskedelmi szálláshely szolgáltató létesítmények is elhelyezhetők.
- (3) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.

- (4) A területen
 a., a teljes közműellátás, és
 b., a burkolt út
 biztosítandó.
- (5) A parkolószükségletet telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (6) Az üdülőházas üdülőterületen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen, úgy hogy az egész területre vonatkozóan 1db/200m² 10/15 fa ültetése kötelező.

Hétvégi házas üdülőterület 9.§.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a belterület szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A területre vonatkozóan az OTÉK 21. és 23.§. előírásait kell alkalmazni, a 23. §. (2) és (3) bekezdés kivételével.
- (3) A területen az új épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:
- a., a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet. Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók. Új telek alakítása esetén – az út céljára történő lejegyzés kivételével - a kialakítható telek szélessége 16 méternél kevesebb nem lehet.
 - b., a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet
 - c., az épületek tetőidoma – jellemzően – az utcára merőleges gerincű legyen. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és színes síkpala, illetve formájában és karakterében ezekhez igazodó legyen (fémlemez fedés nem alkalmazható). A tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.
 - d., az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények helyezhetők el, a d, i, j, k és l pontban foglaltak kivételével
 - e., az elő-, oldal- és hátsókert előírásait
 - a területen a szabályozási terv és a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell megállapítani:
 - az előkert – az építési határvonal figyelembe vételével - a szomszédos beépítések által meghatározott kialakult helyzethez igazodó legyen
 - az oldal- és hátsókertet a kialakult helyzet és az OTÉK 35. §. előírásai

alapján kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy a (6) bekezdésben előírtak nemcsak az „elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak. A jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti mérettel rendelkező épületek egyedi építési ügyeinek engedélyezési eljárásába a tűzoltó szakhatóságot be kell vonni.

- (4) A területen
- a., a teljes közműellátás, és
 - b., a burkolt út
- biztosítandó.
- (5) A saját gépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani. Garázs igény esetén azt az üdülőépülettel egy tömegben kell kialakítani.
- (6) A területen a zölddel való fedettség minimum 60 % kell legyen, úgy hogy az építési telek teljes területére vonatkozóan 1 db/200 m² 10/15 fa ültetése kötelező.

Különleges terület

10.§.

- (1) A település területén különleges területek:
- a., a termálfürdő
 - b., a temetők, kegyeleti parkok
 - c., a sportterületek (a sportpálya és a volt szovjet laktanya területén kialakítandó sportterület)
 - d., a szennyvíztisztító telep területe.
- (2) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (3) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet. Új telekalakításnál a telekszélesség 30 méternél kevesebb nem lehet.
- (4) A régi temetők kegyeleti parkként kezelendők.
- (5) A temetők területére az 1999. évi XLIII. törvény és a 145/1999(X.1.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (6) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők

- (7) Urnafal csak zárt kerítésként alakítható ki. A temető területén szabadonálló urnafal nem létesíthető.
- (8) A területen
a., a teljes közműellátás, és
b., a burkolt út
biztosítandó.
- (9) A parkolószükségletet telken belül és közterületen együttesen kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (10) A különleges területen a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen, úgy hogy az egész területre vonatkozóan 1db/200m² 10/15 fa ültetése kötelező. A tervezett új temető területén előfásítást kell végezni.
- (11) A területet szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

Közlekedési és közműterület 11.§.

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 26.§. előírásait kell alkalmazni a (3) bekezdés 2, 3 és 4 pontja kivételével.
- (2) A közlekedési és közműterületen a közmű és hírközlési vezetékeket - a védőtávolságokra is figyelemmel - úgy kell kialakítani, hogy hosszabb távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat föld alatt elhelyezhető legyen. Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (4) A közutak mentén közvilágítás építendő ki.
- (5) Az utak mentén fasorok ültetendők. A közterületi parkolók az OTÉK 42.§. (7) bekezdésben előírtak szerint fásítandók. A fásítást szaktervező által készített kertészeti terv alapján kell megvalósítani.
- (6) A közlekedési és közműterületeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervek tartalmazzák.

Zöldterület**12. §.**

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 27.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy nem helyezhetők el a (4) bekezdés b és c pontja szerinti létesítmények.
- (2) A területen belüli kötelező zöldfelületi minimum 80%, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60% legyen.
- (3) A területet szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.
- (4) A területen közlekedési, közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével – valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
- (5) A zöldterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Erdőterület**13.§.**

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28. §. előírásai közül a védelmi és a gazdasági rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni.
- (2) Az építmények elhelyezéséhez az illetékes Állami Erdészeti Szolgálat hozzájárulása is szükséges.
- (3) A 048 hrsz-ú ingatlanon – mely tervezett véderdő – meglévő, igazgatási és lakó funkciókat tartalmazó létesítmények adottságként megtarthatók. Az ingatlanon lévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők.
- (4) Az erdőterületek övezeti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák

Mezőgazdasági terület**14.§.**

- (1) A mezőgazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 29.§. előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
 - a./a (3) bekezdés szerint létesíthető lakóépületek építménymagassága 7,5 helyett 5,5 m lehet
 - b./a (3) bekezdés szerint létesíthető lakóépület
 - az M-BK, az M-GY és az M-N övezeti jelű területen nem helyezhető el
 - az M-K övezeti jelű területen min. 10000 m² telekterületen

-az M-SZ övezeti jelű területen min. 20000 m² telekterületen helyezhető el.

- (2) A mezőgazdasági területen:
- a./az M-K és az M-BK övezeti jelű területen kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²
 - b./az M-SZ, az M-GY és az M-N övezeti jelű területen a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m²
- (3) A belterületi kertterületen és a nádas területen építési telket kialakítani nem lehet; azon csak a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabályok előírásai alapján.
- (4) A mezőgazdasági területen az új épületeket, építményeket szabadon állóan kell elhelyezni és kialakítani. Az épületek tetőfedése – a nagy fesztávú csarnokszerkezetek kivételével - cserép, betoncserép és színes síkpala; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. A nagy fesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez, tegola, stb.) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (5) Az M-K jelű övezetben lakóépület elhelyezésére építési engedély abban az esetben adható ki, amennyiben az ingatlan területének min. 60 %-a szőlő-, illetve gyümölcssterületként művelt.
- (6) A mezőgazdasági területen az épületek, építmények elhelyezésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy azok a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsák. Az építkezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.
- (7) A mezőgazdasági területen a – 064 és 069 hrsz-ú ingatlanokon – meglévő, idegenforgalmi látványosságot biztosító és vendéglátó létesítmények adottságként megtarthatók. Az ingatlanokon lévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők.
- (8) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Egyéb terület **15.§.**

- (1) Az igazgatási területen lévő egyéb területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§. előírásait kell alkalmazni.

- (2) A területre vonatkozóan figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet, valamint a vizek és a közcélú vizilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999.(VIII.6.) Korm. rendelet előírásaira is.
- (3) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett és a tavak körül 4 méter szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.
- (4) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszallítását elősegítik.
- (5) Az egyéb területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

III FEJEZET

Közhasználatra szolgáló területek

16.§.

- (1) A tervezési területen az állami és önkormányzati tulajdonú közlekedési és közműterületek (közterületek), a közforgalom elől el nem zárt magánutak, valamint a zöldterületek a közhasználatra szolgáló területek.
- (2) A közhasználatra szolgáló területeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja; a rendeltetéstől eltérő használathoz a terület tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.
- (3) A településen nem létesíthető 10 cm-nél magasabban kiemelt szegélyű gyalogos felület (járda) és közlekedési zöldsáv.
- (4) A területen csak fásított parkolókat lehet kialakítani.
- (5) A közterületek rendeltetéstől eltérő használatának részletes szabályait külön önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

IV. FEJEZET

Közműellátás, közmű- és hírközlési létesítmények

17.§.

- (1) A kisvárosias és a kertvárosias lakóterületen, a településközpont vegyes területen, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, az üdülőházas és a hétvégi házas üdülőterületen valamint a különleges területen teljes közműellátást kell biztosítani, az alábbiak szerint:
 - a közműves villamosenergia- szolgáltatás

- a közműves ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a szükséges oltóvíz-intenzitás és oltóvíz-mennyiség tűzcsapokkal)
 - a közműves szennyvízelvezetés (átmenetileg - annak megvalósulásáig – a kommunális szennyvíz ellenőrzött zárt tárolóban történő tárolása úgy, hogy környezetszennyezést nem idézhet elő)
 - a közműves vagy folyókás csapadékvíz-elvezetés biztosítandó.
- (2) Az egyéb ipari gazdasági területen legalább a részleges közműellátás biztosítandó, úgy, hogy ennek keretében minimum:
- a közműves villamosenergia-szolgáltatás
 - a közműves ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a szükséges oltóvíz-intenzitás és oltóvíz-mennyiség tűzcsapokkal)
 - a kommunális szennyvíz ellenőrzött zárt tárolóban történő tárolása úgy, hogy környezetszennyezést nem idézhet elő
 - nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés megoldott legyen.
- (3) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésénél az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető és az érintett szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (4) A meglévő és a tervezett vízellátás (ivó-, tűzi- és termálvíz), víz-elvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (5) A termálkútak védelmét szolgáló hidrogeológiai védőterület lehatárolásának felülvizsgálatát követően a termálkút előírások szerinti védelméről gondoskodni kell, a megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (6) A termálfürdő elhasznált vizének elvezetését, szükséges utótisztítását, valamint a befogadás feltételeit a továbbtervezés során - a vízjogi engedélyezési eljárás keretében – meg kell határozni.
- (7) A zárt tárolókban összegyűjtött és szippantással eltávolított szennyvizet a szennyvíztisztító telepre kell szállítani. A kibocsátott szennyvíz szennyezettsége nem haladhatja meg a közcsatornába való rákötési előírásban meghatározottakat. Ettől eltérő szennyezettségű vizet keletkezésének helyén elő kell tisztítani.
- (8) Az igazgatási terület csapadékvizeinek elvezetése vízjogi engedély köteles tevékenység, melyhez az engedélyt a DD Vízügyi Igazgatóságtól kell megkérni a vonatkozó külön jogszabályok szerint.

- (9) Az igazgatási területen település- és tájképvédelmi okok miatt:
- közmű-, energia-, táv- és hírközlési vezetékek és műtárgyak az épületek közterületről látható homlokzatán nem vezethetők, illetve nem helyezhetők el.
 - a járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, stb.) elhelyezésénél – a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) követelmények mellett – az esztétikai szempontokra is fokozott figyelmet kell fordítani
 - új táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó és átjátszótoronyok) nem létesíthetők.

Kommunális ellátás, kommunális létesítmények 18.§.

- (1) A településen a meglévő kommunális szilárdhulladék lerakóhely megszüntetendő. A kommunális szilárdhulladék szervezett gyűjtését, elhelyezését és ártalmatlanítását úgy kell megoldani, hogy az a környezetvédelmi előírásoknak megfeleljen. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (2) A településen a meglévő döngkút felszámolandó. Az esetleges állati tetemeket feldolgozóhelyre kell szállítani.

V. FEJEZET Környezetvédelem 19.§.

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./megelőzze a környezetszennyezést
 - c./kizárja a környezetkárosítást
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (3) A település a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet értelmében az általános levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek e kategória előírásait kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM. rendelet írja elő.

- (4) A település területe szennyezés érzékenységi szempontból fokozottan érzékeny terület, ahol talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető. A település egy része sérülékeny vízbázis területén helyezkedik el. A magas sótartalmú, használt termásvíz kezeléséről, utótisztításáról gondoskodni kell.
- (5) A településen üzemanyag-töltő állomás csak közlekedési területen helyezhető el, amennyiben a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet értelmében az üzemanyag-töltő állomás 50 m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.
- (6) A településen a többször módosított 12/1983.(V.12.) MT rendelet szerinti zajvédelmi követelményeket érvényesíteni kell. A zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból - a 4/1984.(I.23.) EüM rendelet alapján - a közlekedésből származó megengedett A-hangnyomásszint a 6505 sz. út mentén elhelyezkedő beépítésre szánt területeken 65/55 dB a település egyéb beépítésre szánt területein 55/45 dB, a beépítésre nem szánt területeken a közlekedési területek kivételével 50/40 dB.

Természet- és tájvédelem

20.§.

- (1) Az igazgatási területen országos védelem alatt álló, illetve arra érdemes természeti érték nincs.
- (2) A településen a helyi védelem alatt álló, illetve arra érdemes természeti területeket, védett és védendő kerteket, egyedi természeti értékeket és fasorokat a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat az 1. sz. melléklet tartalmazza.
- (3) A helyi természeti értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendeletben kell megállapítani.
- (4) A helyi természetvédelmi területekre hosszú távú természetvédelmi kezelési tervet kell készíteni; a terv elfogadásáig a területen fakivágás, bozót- és cserjeirtás nem engedélyezhető, illetve nem végezhető. A területeken csak természetvédelmi kezelési terv alapján lehet építési munkát, tereprendezést végezni.

Művi értékek védelme
21.§.

- (1) A településen országos műemléki védelem alatt áll a katolikus templom.
- (2) A műemléki környezet lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Az országos és helyi védelem alatt álló művi értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat az 2. sz. melléklet tartalmazza.
- (4) A helyi művi értékek védelemével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

VI. FEJEZET
Sajátos jogintézmények
22.§.

- (1) Helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság élhet az - Étv-ben meghatározott - kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés jogintézményével.
- (2) Az igazgatási területen meglévő és megvalósítandó épületek működéséhez szükséges utak és közművek létesítése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosai - az Étv által meghatározott - útépitési és közművesítési hozzájárulás fizetésére kötelezhetők. A hozzájárulás mértékét és arányát külön önkormányzati rendelet szabályozza.
- (3) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettsége előírható.
- (4) A beépítésre szánt területen kialakuló ingatlanokat beültetési kötelezettség terheli az alábbiak szerint:
 - a lakóterületen, a településközpont vegyes területen, a gazdasági területen, az üdülőterületen és a különleges területen a használatbavételi engedély csak a növényültetési kötelezettség teljesítését követően adható ki
 - az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken az üzembehelyezés csak a - kertészeti terv alapján megvalósuló - növényültetési kötelezettség teljesítését követően engedélyezhető.
 - a természetvédelmi területre eső, újonnan kialakításra kerülő erdőterületeken az erdőtelepítést 3 éven belül el kell végezni.

VII. FEJEZET
Záró rendelkezések
18.§.

- (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és használandó.
- (2) Aki e rendelet 1.§. (2), 3.§. (5) és (6), 4.§. (5) és (6), 5.§. (6) és (7), 6.§. (5) és (6), 7.§. (6) és (7), 8.§. (5) és (6), 9.§. (5) és (6), 10.§ (9) és (10), 11.§: (3) és (5), 12.§. (4), 15.§.(3), 16.§. (2), 17.§. (7), 18.§. (1) és (2) valamint a 19.§. (2) és (4) bekezdésben foglalt rendelkezéseit megszegi - amennyiben más jogszabályban meghatározott szabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és a szabálysértésekről szóló 1999. évi LXIX. törvény 16.§. (2) bekezdésben meghatározott pénzbírsággal sújtható.
- (3) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (4) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszti az Igal nagyközség építésügyi előírásairól és az egyes építési munkák engedélyezéséről szóló - többször módosított – 7/1993. (V. 26.) sz. önkormányzati rendelet, valamint a 127/1992. (X. 28.) sz. képviselőtestületi határozattal jóváhagyott belterület szabályozási terv, és a 34/1993. (V. 26.) sz. képviselőtestületi határozattal jóváhagyott külterületi szabályozási terv.

Fülöp László sk
körjegyző

Dr Jakab József sk
polgármester

Kihirdetve 2001. december 3.

Fülöp László sk
körjegyző

Természet és tájvédelem

1., Helyi védelemre érdemes természeti területek

	hrsz
A Volt orosz laktanya területe	0175/1,3,5,7,9,10
Vízfolyás mente a településtől nyugatra – Cseralja	045
Vízfolyás mente a településtől keletre – Farkasszói rét	0128 erdeje
	0129 árok
	0130
	0137
	0140/1 erdeje
	0141 árok
	0142
	0143
	0147/3 erdeje
	0147/4
Vízfolyás mente a településtől délre – Szigetirét	060
	072-073
	075-076
	080-085
	087/5
	093-094
	096-099
	0102 erdeje, árka és gyepi
	0126 árok
	0127 erdeje
A Kazsoki határnál - Dadapuszta	090 erdeje és gyepe
	0110 erdeje és gyepe
	0111 árok
	0112
	0113 gyepe

2., Helyi védelemre érdemes védett és védendő kertek (a sorszámozás a belterület szabályozási terv szerinti):

1., Működő temető területe	Szent István u.	1210 hrsz
2., Régi temető területe	Szent István u.	1304 hrsz
3., Templom kert	Szent István u. 102.	1015 hrsz
4., Kálvária területe	József Attila u.	657 hrsz
5., Speciális iskola kertje	Szabadság tér 10.	936/1 hrsz
6., Volt izraelita temető területe		2024 hrsz

3., Helyi védelemre érdemes egyedi természeti értékek (a sorszámozás a szabályozási tervek szerinti):

- 1., O75 Acer campestre (mezei juhar), Nyár u.
- 2., O70 Tilia sp. (hárs), Szent István u. – Petőfi u. találkozásánál
- 3., O80 Tilia sp.(hárs), kéttörzsű, Rákóczi tér
- 4., O65 Juglans regia (dió), Rákóczi tér
- 5., O60 Aesculus hippocastanum (vadgesztenye), 3 db, 1016 hrsz
- 6., O55 Robinia pseudoacacia (akác), Kaposvári út
- 7., O70 Aesculus hippocastanum (vadgesztenye) Kaposvári út
- 8., O60 Aesculus hippocastanum (vadgesztenye) Szabadság tér
- 9., 029 hrsz-ú erdő szélső sávjában levő értékes fák
- 10., 030/b hrsz-ú erdőben levő értékes fák
- 11., O100 Quercus sp. (tölgy) 019 hrsz út mellett

4., Helyi védelemre érdemes fasorok:

A Kaposvárra vezető 6505 sz. közút mentén	066 hrsz
A Batéra vezető 6503 sz. közút mentén	089 hrsz

Művi értékek védelme

1., Országos védelem alatt álló műemlék:

1., Római katolikus templom	Szent István u. 102.	1015 hrsz
-----------------------------	----------------------	-----------

2., Helyi védelem alatt álló művi értékek (a sorszámozás a szabályozási tervek szerinti):

1., Működő temető kápolna és kereszt	Szent István u.	1210 hrsz
2., Művelődési ház, mozi	Szent István u. 89.	1012 hrsz
3., Általános iskola	Szent István u. 100.	658 hrsz
4., Speciális iskola	Szabadság tér 10.	936/1 hrsz
5., Volt malom		927 hrsz
6., Útmenti kereszt	Petőfi u.-Szent I. u. sarok	1014/2 hrsz
7., Útmenti kereszt	Mátyás király u.	1060/2 hrsz
8., Romos kápolna és kereszt		2404/1 hrsz
9., Útmenti kereszt		0128 hrsz

3.
TERVIRATOK

IGAL
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
1. SZ. MÓDOSÍTÁS

JSZ: 14/2005

JÓVÁHAGYVA A
18/2007. (II. 27.) SZ. HATÁROZATTAL
ÉS A
2/2007. (III. 01.) SZ. RENDELETTEL

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
PAGONY KFT
2005. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

IGAL TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 1. SZ. MÓDOSÍTÁS JSZ: 10/2005

Jóváhagyott munkarészek

1., Településszerkezeti terv

- 1.1. Településszerkezeti terv-módosítás leírás
- 1.2. Településszerkezeti terv-módosítás M=1:10000

2., Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítások

- 2.1. Helyi építési szabályzat módosítás
- 2.2. Belterület szabályozási terv-módosítások
 - 2.2.1. Belterület szabályozási terv-módosítás 1. M=1:2000
 - 2.2.2. Belterület szabályozási terv-módosítás 2. M=1:2000
 - 2.2.3. Belterület szabályozási terv-módosítás 3. M=1:2000
 - 2.2.4. Belterület szabályozási terv-módosítás 4. M=1:2000
 - 2.2.5. Belterület szabályozási terv-módosítás 5. M=1:2000

Terviratok:

- az érdekelt államigazgatási szervek észrevételei, véleményei
- tervezői válaszok a beérkezett észrevételekre, véleményekre
- a területi főépítész záró szakmai véleménye

1.1. Településszerkezeti terv-módosítás leírás

**JÓVÁHAGYVA A
18/2007. (II. 27.) SZ. HATÁROZATTAL**

Igal OTÉK alapú településrendezési tervét a Virányi Építész Stúdió Bt készítette 2001-ben. A tervet a Képviselőtestület a 121/2001. (XI. 27.) sz. határozatával és a 7/2001.(XII. 3.) sz. rendeletével jóváhagyta.

A képviselőtestület 73/2005. (XII. 29.) számú határozatával úgy döntött, hogy a hatályos településrendezési terv néhány részletét módosítani kívánja az alábbiak szerint:

- az 1. sz. mellékleten jelölt tömbben – a BM Továbbképzési és Rehabilitációs Központ mellett – a terület a hatályos szabályozás szerinti üdülőházas üdülőterület helyett különleges területfelhasználási kategóriába sorolandó, ahol szabadonálló beépítéssel, max 30 %-os beépítettséggel, max 7,5 m építménymagassággal, min 4000 m² telekterületen idegenforgalmi fogadóhely (szállás- és vendéglátóhely, sportlétesítmény), idősök lakóparkja, valamint továbbképzési és rehabilitációs központ létesíthető
- a 2. sz. mellékleten jelölt változtatási szándék annyi, hogy az orvosi rendelő telke – a jelölt módon – a kertvárosias lakóterülethez csatolandó; a „maradék” telekrész pedig iskolaterület
- a 3. sz. mellékleten jelölt területen a módosítási szándék annyi, hogy a Kupavezér utca két oldalán lévő tömbökben a maximális építménymagasság 7,5 m helyett 9 m legyen, illetve a keleti oldali tömbben a hatályos terv szerinti zöldterület településközpont vegyes területté minősítendő úgy, hogy a minimális telekterület 20000 m²-ről 4000 m²-re módosul
- a 4. sz. mellékleten jelölt területen, a 1010/3 hrsz-ú ingatlanon megvalósítani tervezett szociális otthon miatt:
 - a tömbbelső feltáró út nyomvonal-módosítása, és
 - a szociális otthon telkének településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába sorolása szükséges, ahol szabadonálló beépítés, max 30 %-os beépítettség, max 5,5 m építménymagasság, min 10000 m² telekterület biztosítása mellett létesíthetők épületek
- az 5. sz. mellékleten jelölt területen – üzemanyag-töltő állomás létesítése miatt – a különleges területfelhasználási kategória (sportpálya) területének csökkentése, közlekedési terület-töltőállomás övezet kialakítása a változtatási szándék (a telekalakítás megtörtént, a létesítmény építési engedéllyel rendelkezik).

A 4. sz. mellékleten jelölt terület szabályozása – az egyeztetés során adott területi főépítési szakvélemény (ld. Terviratok) alapján – módosult oly módon, hogy:

- a tömbbelső feltáró út folyamatos maradt
- a szociális otthon területe maradt kertvárosias lakóterület, és az arra vonatkozó övezeti előírások szerint lehet beépíteni

A mellékelt településszerkezeti terv-módosítás a fentebb körülírt területfelhasználási mód változásokat tartalmazza.

2.1. Helyi építési szabályzat-módosítás

**Igal Nagyközség Önkormányzat
Képviselőtestületének**

2/2007. (III.1.)

rendelete

**az „Igal helyi építési szabályzatá”-ról szóló 7/2001. (XII. 3.) számú
önkormányzati rendelet módosításáról**

Igal Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv) 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján – az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) figyelemmel – az alábbi rendeletet alkotja:

1.§.

(1) A 7/2001. (XII. 3.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) 1.§ új (12) bekezdéssel egészül ki, az alábbiak szerint:

(12) A Gábor Andor utca déli irányú folytatásának két oldalán tervezett TV és KÜ-I övezeti jelű területeken – a 605/6 hrsz-ú tó környezetének mélyfekvésű területrészein, valamint az egykori anyagnyerőhely feltöltött, mesterséges bevágásokkal, rézsúkkal érintett területein – a beépítés feltételeit geotechnikai és talajmechanikai vizsgálatok alapján kell meghatározni.

Ezzel együtt a további bekezdések számozása eggyel nő.

(2) A R 2.§. (1) bekezdés e, pontja módosul az alábbiak szerint:
e., különleges terület, ezen belül:

ea., az idegenforgalmi fogadóhely (szállás- és vendéglátóhely, sportlétesítmény), idősek lakóparkja, valamint továbbképzési és rehabilitációs központ területe (KÜ-I), ahol a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,8

eb., a termálfürdő területe (KÜ-F), ahol a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,25

ec., a temetők, kegyeleti parkok területe (KÜ-T)

ed., a sportterületek (KÜ-S)

ef., a szennyvíztisztító telep területe (KÜ-Sz)

- (3) A R 10.§.(1) bekezdése módosul az alábbiak szerint:
- (1) A település területén különleges területek:
- a., az idegenforgalmi fogadóhely (szállás- és vendéglátóhely, sportlétesítmény), idősök lakóparkja, valamint továbbképzési és rehabilitációs központ területe (KÜ-I)**
 - b., a termálfürdő (KÜ-F)**
 - c., a temetők, kegyeleti parkok (KÜ-T)**
 - d., a sportterületek (a sportpálya és a volt szovjet laktanya területén kialakítandó sportterület) (KÜ-S)**
 - e., a szennyvíztisztító telep területe (KÜ-SZ).**
- (4) A R mellékletét képező”2.3. Belterület szabályozási terv” megnevezésű tervlap jelmagyarázata kiegészül a (K-T) közlekedési terület (töltőállomás) övezeti jellel.

2.§.

E rendelet 2007. március 1. napján lép hatályba.

Fülöp László sk.
jegyző

dr Jakab József sk.
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Igal, 2007. március 1.

Fülöp László
jegyző

Terviratok