



TELKI

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**A 21/2017. (XII.21.), a 8/2018. (IV.25.) és az 1/2019. (I.21.)
módosító rendeletekkel egybeszerkesztett
5/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelet**

2019. január

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ:

Telki Község Önkormányzat

Cím: 2089 Telki, Petőfi utca 1.

Képviseli: Deltai Károly polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

Cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

Képviseli: Zajovics András ügyvezető

ÜGYVEZETŐ:

Zajovics András

okl. építőmérnök

okl. városi közlekedési szakmérnök

okl. városép. - városgazd. szakmérnök

vezető településrendező tervező

területrendezési tervező

Építész Kamara: TT/1 01-4075, TR 01-4075

Mérnök Kamara: 01-3526, 01-58206

TKö, TE, TH, TV

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc

okl. építészmérnök

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

településrendezési szakértő

É 01-1719, TT/1 01-1719

TR 01-1719, SZTT 01-1719

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Bálizsné Nagy-Pál Anna

okl. építészmérnök

építész vezető tervező

településtervezési vezető tervező

területrendezési tervező

É/1 01-0574, TT/1 01-0574, TR 01-0574

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:

Koprda Ildikó

okl. táj- és kertépítészmérnök

K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

Horváth Krisztina

okl. tájépítészmérnök

KASIB

mérnöki
manager
iroda

ALTERVEZŐK

KÖZLEKEDÉS:

Heckenast & Heckenast Bt.

1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 2/A.

Heckenast Judit

okleveles közlekedésmérnök

Tkö-01-5295



KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,

okl. városépítési szakmérnök

TE, TH, TV-01-24188



Bíró Attila

okl. vízépitőmérnök

TE, TH, TV-01-2456



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök

Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építőmérnök

Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök

Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelete
Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről¹

Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti eljárási rend alapján a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

- 38. § (2) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek (Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Közép-Duna - völgyi Vízügyi Igazgatóság, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Budaörsi Rendőrkapitányság Budakeszi Rendőrőrs Rendészeti Alosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építmény Engedélyezési Osztály, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal, Magyar Közút Nonprofit Zrt., Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ, Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.)
 - 38. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított, tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzat (Pest Megye Főépítésze, Budajenő Polgármesteri Hivatal, Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal, Páty Község Polgármesteri Hivatal, Tök Polgármesteri Hivatal)
 - 38. § (2) bekezdés a) pontja alapján a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerinti partnerek (telki lakosok)
- véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya
1. §

E rendelet hatálya Telki Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. Fogalommeghatározások
2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Alapintézmény:** a lakosság átlagos életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális, a köz- és vagyónbiztonságot szolgáló, jellemzően önkormányzati kötelezettséggel járó intézmény (pl. óvoda, általános iskola,

¹ Egységes szerkezetben a 21/2017. (XII. 21.), a 8/2018. (IV. 25.) és az 1/2019. (I. 21.) önkormányzati rendelettel.

- gyermek és felnőtt háziiorvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság, stb.)
2. **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott
 3. ²
 4. **Kézműipari építmény:** olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
 5. **Magastetős épület:** ahol a bruttó beépített alapterület vetületének nagyobb mint 70%-a magastetővel fedett
 6. **Épület lejtő felőli homlokzatának magassága:** a legalacsonyabb terepcsatlakozásra illesztett síkra vetített az épületmagasság szabályai szerint számított homlokzati felület és hosszának hányadosa (F/L.)
 7. **Biohulladék-kezelő telep:** a biohulladék begyűjtésére, gyűjtésére, előkezelésére, hasznosítására szolgáló telephely, mely meghaladja a házi és közösségi komposztálás volumenét.

3. A szabályozási terv elemei

3. §

- (1) A Szabályozási terv kötelező elemei:
1. szabályozási vonal;
 2. szabályozási elemekre vonatkozó méretek;
 3. építési övezet, övezet határa;
 4. építési övezet, övezet jele;
 5. építési hely;
 6. építési vonal;
 7. építési határvonal;
 8. előkerti építési határvonal, egyben az épület előkert felőli homlokzatának helye;
 9. telek zöldfelületként fenntartandó területe;
 10. megtartandó növényállomány;
 11. közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része;
 12. helybiztosítás csapadékvíz-átvezetés számára
 13. nem beépíthető telekrész;
 14. megőrzendő/pótlendő fasor;
 15. megőrzendő, fejlesztendő mezővédő növényesáv (fasor és cserjesáv);
 16. telepítendő mezővédő fásítás;
 17. gépjármű és gyalogos közlekedés céljára biztosítandó terület;
 18. védett tájhasználatú szőlőhegyi kertés mezőgazdasági terület övezetének beépíthető területe;
 19. vegyeshasználatú út;
 20. tervezett P+R parkoló és minimális kapacitása;
 21. magánút;
 22. közhasználatra átadandó terület megállapodás esetén;
 23. védelmi rendeltetésű erdőterület övezete;
 24. közjóléti rendeltetésű erdőterület övezete;
 25. zöldterület - közpark övezete;
 26. zöldterület - közkert övezete;
 27. vízfolyások, árkok medre és parti sávja;
 28. vízgazdálkodási üzemi területek;
 29. állóvizek medre és parti sávja;
 30. országos mellékutak övezete;
 31. települési gyűjtőutak övezete;
 32. települési kiszolgáló és egyéb utak övezete;

² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 1. §-a

33. gyalogút, főbb gyalogos kapcsolat;
 34. főbb gyalogos-kerékpáros kapcsolat;
 35. kerékpáros infrastruktúra;
 36. gyalogos és kerékpáros átközlekedés céljára legalább 3,0 m szélességben közhasználat céljára átadandó terület megállapodás esetén.
- (2) A Szabályozási terv javasolt eleme:
1. beültetési kötelezettség;
- (3) A Szabályozási terv más jogszabály által meghatározott tájékoztató elemei:
1. NATURA 2000 terület;
 2. Budai Tájvédelmi Körzet;
 3. Országos ökológiai hálózat - magterület;
 4. Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó;
 5. Országos ökológiai hálózat - pufferterület;
 6. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
 7. országos erdőállomány adattár szerinti erdőterület;
 8. FORSTER Központ által nyilvántartott régészeti lelőhely;
 9. műemlék, műemlék telke;
 10. ex-lege műemléki környezet;
- (4) A Szabályozási terv tájékoztató elemei
1. tervezett települési gyűjtőút;
 2. kőkereszt;
 3. köztéri kút;
 4. hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek;
 5. helyi védett egyedi épület;
 6. helyi művi értékvédelmi terület határa;
 7. helyi védett pince-együttes;
 8. védett utcakép;
 9. védett utcakép kötelező oromfalas beépítéssel;
 10. Kórház fasori értékes faegyedek;
 11. Képesfa;
 12. Anna vadászház és környezete;
 13. védőtávolságok.
- (5) A Szabályozási terv alaptérképi elemei:
1. közigazgatási határ;
 2. belterületi határ;
 3. telekhatár;
 4. helyrajzi szám;
 5. szintvonalak;
 6. földhivatali alaptérképen szereplő épület;
 7. földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület.

II. Fejezet Közterületekre vonatkozó előírások

4. Közterületek
4. §

- (1) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.
- (2) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.
- (3) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
- (4) 500 m²-t meghaladó területű nem gépjármű közlekedésre szánt közterületet, közhasználatú területet átépíteni, átalakítani csak a vonatkozó jogszabály szerinti közterületalakítási terv alapján lehet.

III. Fejezet
Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5. Művi értékvédelem
5. §

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlékeket, ex-lege műemléki környezetet a szabályozási terv és e rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (2) A nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv és e rendelet 1. függeléke tartalmazza. A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázsépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során a hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) ³
- (4) ⁴
- (5) ⁵
- (6) ⁶
- (7) ⁷
- (8) ⁸
- (9) ⁹
- (10) ¹⁰
- (11) ¹¹
- (12) ¹²
- (13) ¹³
- (14) ¹⁴

6. A településkép alakítására vonatkozó előírások¹⁵

6. §

³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

¹² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

¹³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 2. §-a

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 3. §-a

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26.-tól

IV. Fejezet
A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások

7. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek előírásai

7. §

- (1) A Szabályozási Terv jelöli a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek”-et, melyek:
- a) a Budai Tájvédelmi Körzet területe a Natura2000 területekkel,
 - b) a tájvédelmi körzet DNY-i előterének tájképileg értékes cserjés-fás területei,
 - c) a hagyományos tájhasználatú Telki szőlőhegy,
 - d) a Legelődomb, volt Telki kórház környezete,
 - e) a Budajenői-patak völgye.
- (2) ¹⁶

8. Táj- és természetvédelem

8. §

- (1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
- a) Nemzetközi védettség - Budai-hegység elnevezésű Natura2000 terület
 - b) Országos jelentőségű természetvédelem
 - ba) Budai Tájvédelmi Körzet,
 - bb) ex lege védett források.
 - c) Egyedi tájértékek
 - ca) Kórház fasori értékes faegyedek,
 - cb) Képesfa,
 - cc) Anna vadászház és környezete
 - d) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
 - da) magterület – a település ÉK-i részének a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó erdőterületei,
 - db) ökológiai folyosó - Budajenői-patak külterületi szakasza a vízfolyást kísérő vízparti nádassal, gyepvel borított területekkel,
 - dc) puffer terület - a belterület ÉNy-i része felett a Budai TK előterében elhelyezkedő erdőterületek.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

9. Zöldfelületek általános előírásai

9. §

- (1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephezagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.
- (2) ¹⁷
- (3) A szabályozási tervlapon „Telek zöldfelületként fenntartandó területe” jelölésű területeken a meglévő zöldfelületi borítottság mértéke biztosítandó, a területek a telek zöldfelületeként alakítandók ki.
- (4) A szabályozási tervlapon „Telepítendő mezővédő fásítás” jelölésű területeken 2 sor fából és cserjesávból álló növénytelepítés alakítandó ki a környezeti hatások mérséklésére.
- (5) A szabályozási tervlapon jelölt „Megőrzendő, fejlesztendő mezővédő növényesáv (fasor és cserjesáv)” megtartandó, szükség esetén kiegészítendő.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 4. §-a

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 5. §-a

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve:2018.IV.26-tól

10. Közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek

10. §¹⁸

Szabályozási terven „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek, megközelítendő ingatlanonként egy darab legfeljebb 3m széles burkolt sáv kivételével, növényzettel borított zöldfelületként tartandók fenn.

11. Favédelmi előírások

11. §

A település közigazgatási területén a nem közterületen lévő 1 m magasságban mért 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát kivágni, a gyümölcsfák kivételével, csak növény-egészségügyi-, élet- és vagyonvédelmi okból, illetve építési tevékenység miatt, engedéllyel lehet. A kivágott fák pótlását az engedélyező hatóság által előírt mennyiségben és módon kell teljesíteni. A pótlás mértéke a kivágott fák 1 m magasságban mért törzsátmérőjének összege, melyet előnevelt fákból kell telepíteni.

¹⁸ Módosította a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 6. §-a

V. Fejezet Környezetvédelmi előírások
--

12. Általános környezetvédelmi előírások
12.§

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
 - a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

13. A termőföld védelme
13.§

- (1) A termőföld minőségének védelme, az erózió veszély elkerülése érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Termőföld művelés alóli kivonását a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnek megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni.

14. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme
14.§

- (1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- (2) Élővízfolyás rendezése során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.
- (3) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (4) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:
 - a) állattartó telep a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem létesíthető;
 - b) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell;
 - c) a csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

15. A levegő tisztaságának védelme
15.§

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védőterületet igénylő területhasználat nem folytatható, építmény nem létesíthető.

16. Zaj és rezgés elleni védelem

16.§

- (1) Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor biztosítani kell, az előírt belsőterei zajterhelési határértékek teljesülését a zajtól védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.
- (3) A szórakoztató-, vendéglátó intézmények, tömeges sport és szórakoztató rendezvények környezetében a zajszint határértékeket a vonatkozó önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell megtartani.

17. Hulladékkezelés

17.§

- (1) Lakó- és vegyes területek övezeteiben veszélyes hulladékot eredményező rendeltetés kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló létesítményekben folytathatók (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogászat, javítószolgáltatások stb.).
- (2) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- (3) A településen biohulladék-kezelő (komposztáló) telep
 - a) a vízfolyások 50m-es körzetén belül,
 - b) a lakó és vegyes területek 200m-es körzetén belülnem helyezhető el.
- (4) A komposztáló telepen kizárólag a közigazgatási határon belül keletkezett mező- és erdőgazdasági tevékenység során keletkező biohulladék és kertészeti zöldhulladék kezelhető.

VI. Fejezet Sajátos jogintézmények

18. Elővásárlási jog**18.§**

Telki Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a Vt-Kt-AI, Vt-Kt-R és V-3 jelű építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanokra és a nem önkormányzati tulajdonú közparkokra, közkertekre – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – az önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Az érintett ingatlanok felsorolását a 3. melléklet tartalmazza.

19. Településrendezési szerződés**19.§**

A településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt területként jelölt, de a HÉSZ-ben jelenleg még nem építési övezetbe sorolt területeknek a TSZT-ben szereplő területfelhasználásnak megfelelő építési övezetbe sorolása feltételeként, valamint az építési övezetbe sorolt területek övezeti paramétereinek telekérték-növelő megváltoztatása esetén a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, vagy az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint, amelyben rögzíteni kell

- a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
- b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának,
- c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,
- d) a kapcsolódó közterület rendezésének, valamint
- e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének feltételeit.

VII. Fejezet Közművek előírásai
--

20. Közműellátás és hírközlés általános előírások
20.§

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
- a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) ¹⁹
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről
- gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) ²⁰

21. Vízellátás
21.§

- (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat:
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.
- (3) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 7. § (1) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.04.26-tól

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 8. § (2) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.04.26-tól

22. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

22.§

- (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
- (2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt területen:
 - a) már csatornázott területen építeni csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással lehet
 - b) csatornázatlan területen építeni e rendeletben a szennyvízelvezetésre és szennyvíz elhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.
- (4) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni. Az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni. A közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben külterületen keletkező szennyvizet tisztítására (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
 - a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
 - b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (6) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
 - a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
 - b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - e) a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (7) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
 - a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
 - b) előzetes megállapítás nélkül: búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
- (8) Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 80 m.
- (9) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
 - a) a már beépített lakó-, vegyes, különleges hasznosítású telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a b) pontban leírtak figyelembe vételével:

- aa) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - ab) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.
- b) már beépített lakó-, vegyes, különleges hasznosítású telken levő beépítés felújításán és a meglévő épület kubatúráján belül történő átalakításán kívül építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre.

23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23.§

- (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
- a) a patakok mentén 6 m-es sáv
 - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a közhálózatba, illetve a befogadóba bevezethető.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékcsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (6) Felszíni vízvezetéssel kapcsolatos művelési ágú (kivett árok, vízfolyás, stb.) ingatlanok művelési ágának megváltoztatása csak az illetékes vízügyi szakhatósággal való egyeztetés alapján lehetséges.

24. Villamosenergia ellátás

24.§

- (1) ²¹
- (2) ²²
- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 8. §-a

²² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 8. §-a

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

25. Földgázellátás

25.§²³

26. Megújuló energiatermelő létesítmények

26.§²⁴

Háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó közcélú erőmű telepítése csak arra kijelölt különleges energiatermelő övezetben helyezhető el.

27. Elektronikus hírközlés

27.§

Az elektronikus hírközlés lehet

- a) vezetékes elektronikus hírközlés
- b) vezetékek nélküli elektronikus hírközlés.

28. Vezetékes elektronikus hírközlés

28.§²⁵

29. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

29.§²⁶

²³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 9. §-a

²⁴ Módosította a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 10. §-a

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 11. §-a

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 12. §-a

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályos 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

VIII. Fejezet Építés általános szabályai

30. Telekalakítás 30.§

- (1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a szabályozási tervnek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.
- (3) Magánút kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.

31. Általános beépítési előírások 31.§

- (1) Szálláshely-szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor, illetőleg huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, továbbá konténer nem helyezhető el.
- (2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
- (3) Építési helyen kívül - melléképítmény és műtárgy kivételével - építmény nem helyezhető el. Építési helyen kívül az elő-, oldal- és hátsó kert legkisebb méretén belül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy és hulladékartály-tároló helyezhető el.
- (4) Önálló terepszint alatti építmény - az építési övezetre, övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - a melléképítmények és a földdel borított pince kivételével nem létesíthető.
- (5) A telek természetes terepfelületét - az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések, ill. bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsűk alakíthatók ki.
- (6) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.
- (7) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével - a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében az alábbiak szerint módosítható:
 - a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,
 - b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.
- (8) Amennyiben utcától lejtő telek esetén az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével - a telek utcai telekhatára és az előkerti határvonal közötti sávban a természetes terepfelszín magassága az alábbiak szerint módosítható:
 - a) amennyiben a telek utcai telekhatára és az előkerti határvonal közötti terepfelszín átlagos eltérése nagyobb 3,0 m-nél, akkor a módosítás mértéke legfeljebb 2,0 m,
 - b) amennyiben a telek utcai telekhatára és az előkerti határvonal közötti terepfelszín átlagos eltérése nagyobb 4,0 m-nél, akkor a módosítás mértéke legfeljebb 2,5 m.
- (9) Természetes terepfelszín megváltoztatása csak úgy lehetséges, hogy a szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet eltérni, továbbá gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.
- (10) Tetőtér csak egy szintben építhető be.
- (11) ²⁷
- (12) ²⁸

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 13. §-a

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 13. §-a

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- (13) Beépítésre szánt, már csatornázott területen a közművesítettség előírt mértéke: teljes. A szennyvíz-közcatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 23.§ vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.
- (14) Építési munka végzése során figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, illetve egyéb jogszabályokban rögzített, továbbá a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. Az érintett szakhatóságot, illetékes szerveket a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.
- (15) A Napsugár utca – Fő utca – Kórház fasor és az erdőövezet által határolt területen, a Kórház fasor délkeleti oldalán lévő Vt-A4 (2) jelű építési övezet területén, az Lke-L (Z) jelű építési övezetnek a Petőfi utca - Gábor Áron utca - Gábor Áron köz - belterületi határ - V-1 övezet által határolt területén, továbbá a K-Zi jelű építési övezet (volt hulladéklerakó) területén építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.
- (16) A talaj és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési munka csak az illetékes vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
- (17) Patak, csatorna, egyéb közcélú felszíni vízelvezető létesítmény, tavak mellett biztosítandó karbantartó sávot szabadon kell hagyni, az nem keríthető el és le nem zárható.
- (18) Az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- az előkert mérete: 5,0 m, kivéve lakóterületek építési övezeteiben a szabályozási terven jelölt gyalogos és gyalogos-kerékpáros utak mentén, ahol a mérete 3,0 m;
 - a hátsókeret mérete: 6,0 m.
- (19) A területen az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- szabadon álló beépítési mód esetén
 - sem az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének felénél,
 - sem az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság mértékének felénél,
 - sem 3,0 m-nél,
 - oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - sem az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékénél,
 - sem az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság mértékénél.
- (20) Kialakult (K) beépítési módú építési övezetben beépítetlen telek esetén a beépítési mód meghatározásánál a két oldalszomszédos telken kialakult beépítési mód tekintendő meghatározónak. Amennyiben a beépítés módja nem dönthető el fentiek alapján, akkor a beépítési mód szabadon álló, ha a telek utcavonalon mért szélessége legalább 18,0 m, ennél keskenyebb telek esetén a beépítési mód oldalhatáron álló.
- (21) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén - amennyiben a telepítési távolság lehetővé teszi, - az új épületet az oldalkerttel átellenes telekhatártól 1,0m távolságra (csurgó távolságra) kell elhelyezni. Az épület ezen oldalhomlokzati felülete legalább 2/3-ad részének ezen építési határvonalon kell állnia, legfeljebb 1/3-ad részének pedig az építési határvonaltól (csurgó távolságtól) mért 1,9 m-en belül (azaz a telekhatártól mért 2,9 m-en belül) kell állnia. Fentiek nem vonatkoznak arra az esetre, ha az oldalkerttel átellenes telekhatárral szomszédos ingatlan utcafronti telekszélessége eléri a 30 m-t, továbbá nem alkalmazandók az Lke-A3 (1) építési övezetre. Védett utcakép esetén az új épület teljes oldalhomlokzati felülete minden esetben a csurgó távolság menti építési határvonalon kell álljon.
- (22) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:
- beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet,
 - beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,
 - ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet,
- (23) Az építmények megengedett legmagasabb pontját (kémény nélkül) - eltérő övezeti előírás hiányában - a csatlakozó terepfelszíntől számítva az alábbiak szerint kell meghatározni:
- 3,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 7,0 m,
 - 4,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 8,5 m,
 - 6,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 10,0 m,
 - 7,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 10,5 m,

- e) 7,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 11,0 m.”
- (24) Védő- és előtetők, háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tároló, valamint épületgépészeti berendezések kültéri egységei és az épület homlokzatán megjelenő egyéb berendezések elhelyezése csak az épület megjelenését károsan nem befolyásoló módon lehetséges. Klímaberendezések kültéri egységei a szomszédos telken álló épülettől (ennek hiányában a szomszédos telekre vonatkozó építési hely határától) mért 6,0 m távolságon belül nem helyezhető el.
- (25) ²⁹
- (26) Beépítésre szánt területen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani csak akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat céljára átadott területként és a közutakra vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.
- (27) Amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek a rendszeres gépjárműforgalomra is tervezett magánutak legkisebb szélessége 8,0 m. Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén – közterületté minősíthető.
- (28) Beépítésre szánt területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve, ha az övezeti előírások kifejezetten lehetővé teszik.
- (29) Az építési övezetekben a közműellátás mértéke teljes, módját a VII. fejezet tartalmazza.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 13. §-a

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet
Beépítésre szánt területek

32. Beépítésre szánt területek építési övezetei
32.§

A SZT a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- | | | |
|-----|--|----------|
| a) | Lakóterületek | |
| aa) | Kertvárosias lakóterület építési övezetei | (Lke) |
| ab) | Falusias lakóterület építési övezetei | (Lf) |
| b) | Településközpont vegyes terület építési övezetei | (Vt) |
| c) | Különleges területek | |
| ca) | Egészség-gazdaság területe | (K-Egü) |
| cb) | Kutatás-fejlesztés és rekreáció területe | (K-Kfr) |
| cc) | Kilátódomb területe | (K-Kd) |
| cd) | Zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe | (K-Zvsz) |
| ce) | Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe | (K-Zi) |
| cf) | Temető terület | (K-T) |
| cg) | Szennyvízkezelés területe | (K-Szk) |
| ch) | Egyedi funkcióval rendelkező intézmények területe | (K-Ei) |
| ci) | Szálláshely-szolgáltatás területe | (K-Sz) |

33. Lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai
33.§

- (1) Lakóterületek építési övezeteiben
 - a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagotöltő és járműmosó tevékenységcéljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (2) Lakóterületen a telekterület-mérettől függetlenül csak a kialakult környezetbe illeszkedő méretrendű (tömegalakítás, építészeti részletek) épület helyezhető el, melynek alapterülete - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - legfeljebb 500 m² lehet.
- (3) Az épületek homlokzatmagassága – minden egyes homlokzatra vonatkozóan – nem haladhatja meg az építési övezetre előírt épületmagasság 1,3-szorosát, de legfeljebb 6,0 m lehet.
- (4) ³⁰
- (5) Terepszint alatti építményt - a műtárgyak kivételével - csak úgy lehet kialakítani, hogy annak összes szerkezeti eleme az építési helyen belül maradjon.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 14. §-a

- (6) Épülethez közvetlenül nem csatlakozó terepszint alatti építményt - a műtárgyak kivételével - legalább 50 cm vastag földtakarással, növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (7) ³¹
- (8) A lakóterület építési övezeteiben a zöldfelületek kialakításkor a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét legalább kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A be nem épített telekterület minden 150 m²-e után legalább 1 db fa ültetése szükséges.
- (9) ³²
- (10) ³³

34. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

34.§

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telkein - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - lakóépületből legfeljebb egy darab helyezhető el, a lakások száma telkenként legfeljebb 2 darab lehet.
- (3) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- 1250 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db lakó, 1250 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 db lakó;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - egy darab, az övezeti előírásokban megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű;
 - az a) és b) pont szerinti épületekkel egy tömegben a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (4) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára terület - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - használható és ilyen tevékenység céljára építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (5) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (6) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti 2 lakásos lakóépület elhelyezése esetén a hátsó kert mérete 15 m. A két lakást egy egybefüggő és egységes tetőformájú épülettömegben kell elhelyezni oly módon, hogy mindkét lakásnak közel azonos szélességű utcafronttal kell rendelkeznie (legfeljebb 20%-os eltérés megengedett), az utca felől kvázi ikerház jelleggel.
- (7) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - jégverem, zöldségverem,
 - komposztáló.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 14. §-a

³² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 14. §-a

³³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 14. §-a

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- (8) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:
- a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
 - a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre. Ebben az esetben a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.
- (9) ³⁴
- (10) A kertvárosias lakóterületek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- Lke-K** jellemzően kialakult beépítés építési övezetei;
 - Lke-A** kialakult telekszerkezettel rendelkező, folyamatosan beépülő területek építési övezetei;
 - Lke-E** egyedi beépítésre alkalmas területek építési övezetei;
 - Lke-L(Z)** zöldfolyosó funkciót hordozó terület építési övezete;
 - Lke-L(Ü)** a korábbi üdülőterületi jelleget őrző terület építési övezete.

35. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai

35.§

- (1) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 1. táblázat tartalmazza:

1. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A kialakítható telek			Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lke-K1 (1)	K		K	30	4,5	60	
5	Lke-K1 (2)	K		K	30	6,0	60	
6	Lke-K1 (3)	K		O	30	4,5	60	
7	Lke-K2	K		K	30	4,5	50	
8	Lke-K3	K		SZ	25	3,5	60	
9	Lke-A1	900	20	SZ	30	4,5	60	
10	Lke-A2 (1)	900	20	SZ	20	4,5	60	
11	Lke-A2 (2)	1300		SZ	30	4,5	50	
12	Lke-A3 (1)	1000	20	O	25	4,5	60	
13	Lke-A3 (2)	1500	20	O	20	4,5	60	
14	Lke-E1 (1)	3000	20	SZ	30	4,5	50	
15	Lke-E1 (2)	3000	20	SZ	30	6,0	50	
16	Lke-E2	900	20	SZ	30	4,5	50	
17	Lke-L(Z)	900		SZ	30	4,5	60	
18	Lke-L(Ü)	550	16	SZ	20	3,5	70	

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló, K = kialakult

- (2) Az **Lke-K1 (1)**, **Lke-K1 (2)** és **Lke-K1 (3)** jelű építési övezetekben

- a) telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,
 - b) ³⁵Kialakult beépítési módú (K) építési övezetben – amennyiben a 31§ (20) bekezdésében foglaltak alapján a beépítetlen telekre oldalhatáron álló beépítési mód vonatkozik – az egységes utcakép védelme (kialakítása) érdekében az új épületet az építési hely határával közös telekhatártól 1,0 m távolságra kell elhelyezni,
 - c) ³⁶
 - d) ³⁷
 - e) Az Lke-K1(3) jelű építési övezetben
 - ea) nyúlványos telek kizárólag abban az esetben alakítható ki, amennyiben az a szabályozási terven jelölt gyalogos átközlekedés („gyalogos átközlekedés céljára legalább 3,0 m szélességben közhasználatra átadandó terület megállapodás esetén”) megvalósításával összefüggésben történik,
 - eb) telekcsoport újraosztása esetén magánút kizárólag abban az esetben alakítható ki, amennyiben az a szabályozási terven jelölt gyalogos átközlekedés („gyalogos átközlekedés céljára legalább 3,0 m szélességben közhasználatra átadandó terület megállapodás esetén”) megvalósításával összefüggésben történik, a magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 6 m-nél.
- (3) Az **Lke-K2** jelű építési övezetben
- a) épületenként legfeljebb 6 db lakás helyezhető el,
 - b) telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,
 - c) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, de annak mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- (4) Az **Lke-K3** jelű építési övezetben
- a) a kialakult telkek száma nem növelhető,
 - b) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, de annak mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti,
 - c) ³⁸
- (5) Az **Lke-A1** jelű építési övezetben
- a) az előkert legkisebb mérete 7,0 m, kivéve
 - aa) ahol a szabályozási tervlap ettől eltérő méretet rögzít,
 - ab) ahol a szabályozási tervlap védett utcaképet jelöl, ott az előkert a kialakult állapot szerinti,
 - ac) a Kórház fasor felől, ahol 3,0 m.
 - b) ahol a szabályozási tervlap védett utcaképet jelöl, ott az építési hely Fő utca felőli előkerti határvonala egyben építési vonal.
- (6) Az **Lke-A2 (1)** jelű építési övezetekben az előkert legkisebb mérete 7,0 m. Az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- (7) Az **Lke-A2 (2)** jelű építési övezetben
- a) nyúlványos telek kialakítható,
 - b) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 6,0 m-nél,
 - c) a hátsókert mérete 10,0 m.
- (8) Az **Lke-A3 (1)** és **Lke-A3 (2)** jelű építési övezetekben az előkert legkisebb mérete 7,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti,

³⁵ Módosította a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 16. § (1) bekezdése

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 16. § (2) bekezdése

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 16. § (2) bekezdése

³⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 16. § (3) bekezdése

- (9) ³⁹
- (10) Az **Lke-E2** jelű építési övezetekben
- az előkert legkisebb mérete 7,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti,
 - ⁴⁰amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi, úgy a 33. § (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően a környezethez való illeszkedés feltételével az épület lejtő felőli homlokzatának magassága legfeljebb 6,5 m lehet;
 - ⁴¹
- (11) Az **Lke-L(Z)** jelű építési övezetekben
- telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 200 m²-es lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 35.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető.
 - ⁴²
 - építési hely árok telekjogi határvonalától mindkét oldalon 6-6 m távolságon belül nem lehet,
 - az előkertet az adott utcaszakaszon kialakult állapot szerint kell meghatározni, azonban az nem lehet kisebb, mint 5,0 m. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha az a meglévő növényzet védelme, vagy a domborzati adottságok miatt szükségessé válik,
 - nyúlványos telek kialakítható,
 - magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.
- (12) Az **Lke-L(Ü)** jelű építési övezetekben
- ⁴³telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 120 m²-es lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető,
 - telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek szélességét a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani, de az nem lehet kisebb 16 m-nél.
 - ⁴⁴
 - ⁴⁵

36 Falusias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

36.§

- A falusias építészeti hagyományokat, vagy életmódot őrző lakóterület 3,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- A falusias lakóterületek építési övezeteiben bármely telekalakítás abban az esetben lehetséges, ha azáltal a környezetben kialakult jellemző méretrendhez (telekterület, telekszélesség és telekmélység) jobban igazodó méretrendű telkek alakulnak ki.
- A falusias lakóterületek építési övezeteinek telkein lakóépületből legfeljebb egy darab helyezhető el, a lakások száma telkenként legfeljebb 2 darab lehet.
- A falusias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - 1250 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db lakó, 1250 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 db lakó;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

³⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 16. § (4) bekezdése

⁴⁰ Módosította a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 16. § (5) bekezdése

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 16. § (6) bekezdése

⁴² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 16. § (7) bekezdése

⁴³ Módosította a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 16. § (8) bekezdése

⁴⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 16. § (9) bekezdése

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 16. § (9) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályos 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályos 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- c) egy darab, az övezeti előírásokban megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű;
- d) az a) és b) pont szerinti épületekkel egy tömegben a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató;
- e) sport rendeltetést tartalmazhat.
- (5) A falusias lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára terület - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - használható és ilyen tevékenység céljára építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (6) A falusias lakóterületek építési övezeteiben új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (7) A falusias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladékartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - jégverem, zöldségverem.
- (8) A falusias lakóterületek építési övezeteiben az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű.
- (9) A falusias lakóterületek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 2. táblázat tartalmazza:

2. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb-legnagyobb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-K1	900	14-18	0	30*	3,5	60	

* max. 50 m-es telekmélység számítható be

- (10) A falusias lakóterületek építési övezeteiben a beépítettség mértékének számításakor a teleknek a szabályozási terven jelölt védett utcaképpel érintett közterülettől mért legfeljebb 50 m-es tényleges mélysége vehető figyelembe.
- (11) A falusias lakóterületek építési övezeteiben személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki, kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el. Meglévő épület esetében a telek hátsó részén – az épület mögött, vagy annak utcai homlokvonalától legalább 8,0 m-re – önálló garázsépület is elhelyezhető.
- (12) A falusias lakóterületek építési övezeteiben csak utcára merőleges nyeregtetővel kialakított, földszintes épület létesíthető, melyet a környezetben kialakult beépítéshez igazodó módon kiválasztott oldalhatáron kell elhelyezni.
- (13)⁴⁶

37. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai

37.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör rendelet 17. §-a

- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, de lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.
- (3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó egyedi előírás szerinti rendeltetéseket tartalmazhatja.
- (4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó gazdasági tevékenység céljára terület - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - használható és ilyen tevékenység céljára építmény létesíthető.
- (5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben
- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyveződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 7,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagotöltő és járműmosó tevékenység
- céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) A (6) bekezdés b) pontja nem vonatkozik azokra az építési övezetekre, amelyekben az elhelyezhető épület önállóan is tartalmazhat kiskereskedelmi rendeltetést és az ingatlan gazdasági behajtója a KÖu-1 övezetbe sorolt 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út (Fő utca, Budajenői út) övezethatárától mért 80 m-en belül van.
- (8) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15 m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 3,75 m.
- (9) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg az övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (10) A településközpont vegyes területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- a) **Vt-Fk** hagyományos faluközpont építési övezete;
 - b) **Vt-A** általános településközponti építési övezetek;
 - c) **Vt-Kt** kizárólagos felhasználású építési övezetek (oktatási intézmények és kapcsolódó létesítményeik, alapintézmények, intézmények, kiskereskedelmi, sport és rekreációs, valamint vállalászási célú létesítmények).

38. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai 38.§

- (1) A településközpont vegyes területek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 3. táblázat tartalmazza:

3. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A kialakítható telek			Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-Fk	K		O	40*	4,0	40	
5	Vt-Fk (L) (1)	K		O	40*	4,0	40	
6	Vt-Fk (L) (2)	K		O	20	4,0	40	
7	Vt-Fk(K)	3000		SZ	30	4,0	10	
8	Vt-A1	2000		SZ	30	6,5	40	
9	Vt-A2	2000		Z	40	6,5	40	
10	Vt-A3 (1)	900		Z	40	6,0	40	
11	Vt-A3 (2)	900		SZ	30	6,0	40	
12	Vt-A4 (1)	900		SZ	30	4,5	60	
13	Vt-A4 (2)	900		SZ	30	6,0	60	
14	Vt-A4 (3)	900		SZ	40	6,0	50	
15	Vt-A5	900		SZ	30	6,0	60	
16	Vt-A6	1000	20	O	30	4,5	40	
17	Vt-Kt - óvoda	4000		SZ	25	6,0	60	
18	Vt-Kt - iskola	-		SZ	35	7,5	40	
19	Vt-Kt-AI	1000		SZ	50	7,5	25	
20	Vt-Kt-I	2000		SZ	35 (40)**	7,0	40	
21	Vt-Kt-K	2000		SZ	35 (40)**	7,5	35	
22	Vt-Kt-R	7000		SZ	35	7,5	30	
23	Vt-Kt-V	2000		SZ	35 (40)**	7,0	40	
24	⁴⁷ Vt-Kt-S	1000		SZ	65	7,5	15	

* max. 50 m-es telekmélység számítható be

** Az előírt parkolóhelyek legalább 80%-ának épületben, vagy terepszint alatti építményben történő biztosítása esetén

Z zárt sorú

- (2) A **Vt-Fk** jelű építési övezetben

- a) elhelyezhető épület lakó, igazgatási, iroda, legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, 2 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazhat;
- b) telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el;
- c) bármely telekalakítás abban az esetben lehetséges, ha azáltal a környezetben kialakult jellemző méretrendhez (telekterület, telekszélesség és telekmélység) jobban igazodó méretrendű telkek alakulnak ki;

- d) az előkert mérete: 0,0 m;
 - e) a beépítettség mértékének számításakor a teleknek a szabályozási terven jelölt védett utcaképpel érintett közterülettől mért legfeljebb 50 m-es tényleges mélysége vehető figyelembe;
 - f) ⁴⁸
 - g) ⁴⁹
 - h) ⁵⁰
 - i) A szabályozási terven feltüntetett ingatlanokon biztosítani kell a gyalogos átjárhatóságot a Fő utca és az Orgona utca között.
- (3) A **Vt-Fk (L)** jelű építési övezetben
- a) elhelyezhető épület elsősorban lakó, valamint hitéleti rendeltetést tartalmazhat. A lakó rendeltetésű épület - az épület részeként - igazgatási, iroda, legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, 2 vendégszobaszámú szállás jellegű, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés tartalmazhat;
 - b) meglévő pincével rendelkező ingatlan esetében a pince vendéglátó funkciójához kapcsolódóan az ingatlanon önállóan vendéglátó építmény is elhelyezhető;
 - c) telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el;
 - d) bármely telekalakítás abban az esetben lehetséges, ha azáltal a környezetben kialakult jellemző méretrendhez (telekterület, telekszélesség és telekmélység) jobban igazodó méretrendű telkek alakulnak ki;
 - e) az előkert mérete: 0,0 m;
 - f) a beépítettség mértékének számításakor a teleknek a szabályozási terven jelölt védett utcaképpel érintett közterülettől mért legfeljebb 50 m-es tényleges mélysége vehető figyelembe;
 - g) ⁵¹
 - h) ⁵²
 - i) ⁵³
- (4) A **Vt-Fk(K)** jelű építési övezetben
- a) elhelyezhető épület kizárólag kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, valamint sport rendeltetést tartalmazhat;
 - b) a szabályozási terven feltüntetett ingatlanokon biztosítani kell a belső udvar közhasználatát és a gyalogos átjárhatóságot a Fő utca és az Orgona utca között;
 - c) ⁵⁴
 - d) ⁵⁵
- (5) A **Vt-A1** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület elsősorban nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport és rekreációs rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként telkenként legfeljebb 4 db lakás, valamint 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetés is kialakítható;
 - b) ⁵⁶
 - c) ⁵⁷
- (6) A **Vt-A2** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épületegyüttes elsősorban lakó és legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (1) bekezdése

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (1) bekezdése

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (1) bekezdése

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (2) bekezdése

⁵² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (2) bekezdése

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (2) bekezdése

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (3) bekezdése

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (3) bekezdése

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (4) bekezdése

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (4) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- b) az elhelyezhető épületegyüttes igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat;
 - c) telkenként legfeljebb 24 lakás helyezhető el, a telek utcafrontján elhelyezett épület (épületrész) földszintjén lakás nem alakítható ki;
 - d) a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
 - e) az előkert mérete: 0,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 15,0 m;
 - f) az oldalkert mérete: 5,0 m;
 - g) ⁵⁸
 - h) az épületmagasság legkisebb mértéke: 5,0 m;
 - i) ⁵⁹kétszintes tetőtér nem alkalmazható;
 - j) a szükséges parkoló férőhely legfeljebb 50%-a térszínen is elhelyezhető.
- (7) A **Vt-A3** jelű építési övezetekben
- a) az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;
 - b) az elhelyezhető épület igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, rendeltetést is tartalmazhat;
 - c) a telkek nem vonhatók össze;
 - d) az épület földszint + emelet kialakítású lehet, alatta gépkocsi-tároló elhelyezhető;
 - e) a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
 - f) személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki;
 - g) ⁶⁰
 - h) a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben
 - ha) az elhelyezhető épület a c) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;
 - hb) ⁶¹
 - hc) ⁶²
 - i) a Vt-A3 (2) jelű építési övezetben
 - ia) a Muskátli utca menti részen lakás nem létesíthető;
 - ib) az oldalkert mérete 5,0 m.
- (8) A **Vt-A4** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület elsősorban lakó rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés is kialakítható;
 - b) telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el;
 - c) az egy tömegben elhelyezhető épületek alapterülete legfeljebb 250 m²;
 - d) az előkert mérete: 0,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti;
 - e) az oldalkert mérete: 5,0 m, kivéve a Vt-A4 (3) építési övezetet, amelyben 3,0 m;
 - f) a hátsókert mérete: 15,0 m;
 - g) azon tömbökben, ahol a legnagyobb épületmagasság 6,0 m, az utcafronton elhelyezett épület legkisebb épületmagassága 5,0 m lehet;
 - h) ⁶³
 - i) ⁶⁴

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (5) bekezdése

⁵⁹ Módosította a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 18. § (6) bekezdése

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 18. § (7) bekezdése

⁶¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör.rendelet 18. § (7) bekezdése

⁶² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 18. § (7) bekezdése

⁶³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (8) bekezdése

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (8) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályos 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- (9) A **Vt-A5** jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat;
 - telkenként legfeljebb 4 lakás helyezhető el;
 - az előkert mérete: 5,0 m, az oldalkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m;
 - az utcafronton elhelyezett épület legkisebb épületmagassága 5,0 m;
 - ⁶⁵
 - ⁶⁶
- (10) A **Vt-A6** jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület elsősorban lakó, ezen kívül igazgatási, iroda, legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, legfeljebb 2 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, továbbá termelő kertészeti rendeltetést is tartalmazhat;
 - telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el;
 - az egy tömegben elhelyezhető épületek alapterülete legfeljebb 300 m²;
 - az előkert mérete: 5,0 m, az oldalkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 10,0 m;
 - ⁶⁷
 - ⁶⁸
 - az oldal és a hátsókertben legalább 3,0 m széles, fasorból és cserjesávból álló növényállomány létesítendő.
- (11) A **Vt-Kt - óvoda** jelű építési övezetben
- kizárólag óvoda és a hozzá kapcsolódó építmények, valamint sport rendeltetés helyezhető el;
 - a kialakult telkek tovább nem oszthatók;
 - az előkert mérete: 7,0 m, az oldalkert mérete: 7,0 m.
- (12) A **Vt-Kt - iskola** jelű építési övezetben
- kizárólag oktatási célú intézmény és az ahhoz kapcsolódó sportlétesítmény helyezhető el;
 - a kialakult telkek tovább nem oszthatók;
 - ⁶⁹
 - ⁷⁰
- (13) A **Vt-Kt-AI** jelű építési övezetben
- kizárólag alapintézmények helyezhetők el;
 - az elhelyezhető épület az a) pontban foglaltakon kívül igazgatási, iroda, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat;
 - elsősorban az iskola, illetve az óvoda bővítése oldandó meg, egyéb alapintézmények csak akkor helyezhetők el, ha intézményvizsgálat igazolja, hogy már nem szükséges további terület az iskola, illetve az óvoda bővítésére;
 - a kialakult telkek tovább nem oszthatók;
 - ⁷¹
 - személygépkocsi-tároló új épület esetén kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki
 - ⁷²
- (14) A **Vt-Kt-I** jelű építési övezetben
- az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, továbbá egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, melyek részeként – az intézményi rendeltetésésként egyidejűleg megvalósuló alapterületet meg nem haladó arányban, az épület emeleti szintjén - telkenként legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (9) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (9) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (10) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (10) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (11) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (11) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

⁷¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (12) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

⁷² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (12) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- b) az előkert mérete a Fő utca (Pillangó utca) felől 8,0 m, egyéb helyeken 5,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 10 m;
- c) ⁷³
- d) ⁷⁴
- (15) A **Vt-Kt-K** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület kizárólag kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat;
- b) lakás, szolgálati lakás nem létesíthető;
- c) az előkert mérete a Fő utca (Pillangó utca) felől 8,0 m, egyéb helyeken 5,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 10 m;
- d) az épületmagasság legkisebb mértéke: 6,0 m;
- e) az épületek homlokzatmagassága – minden egyes homlokzatra egyenként vonatkozóan – meg kell feleljen a legnagyobb épületmagasság mértékének;
- f) ⁷⁵
- (16) A **Vt-Kt-R** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület kizárólag sport, rekreáció, valamint szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat;
- b) lakás nem létesíthető, kivéve az alapfunkcióhoz szükséges, telkenként legfeljebb egy szolgálati lakást;
- c) az elhelyezhető épület kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, vendéglátó rendeltetést - az a) pont szerinti rendeltetés kiegészítéseként, illetve annak kiszolgálása érdekében, önálló épületben, vagy a sport, rekreációs, szállás jellegű épület részeként, az épületben elhelyezett fő funkció zavartalan működésének feltételével tartalmazhat;
- d) az előkert mérete: 5,0 m, az oldalkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 10,0 m;
- e) ⁷⁶
- (17) A **Vt-Kt-V** jelű építési övezetben
- a) a gazdasági vállalkozások nem ipari, üzemi tevékenység célját szolgáló épületei helyezhetők el;
- b) az elhelyezhető épület vállalkozásfejlesztéssel, továbbképzéssel, nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos, valamint iroda, szállás jellegű, kulturális, közösségi szórakoztató, szolgáltató és kiskereskedelmi rendeltetést tartalmazhat. Kiskereskedelmi funkció a bruttó szintterület legfeljebb 10%-án, az alapfunkció kiegészítéseként, azzal egy épülettömegben létesíthető. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható.
- c) lakás nem létesíthető, kivéve az alapfunkcióhoz szükséges, telkenként legfeljebb egy szolgálati lakást, amely a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el;
- d) az előkert mérete a Fő utca (Pillangó utca) felől 8,0 m, egyéb helyeken 5,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 10 m;
- e) az épületmagasság legkisebb mértéke: 6,0 m;
- f) az épületek homlokzatmagassága – minden egyes homlokzatra egyenként vonatkozóan – meg kell feleljen a legnagyobb épületmagasság mértékének;
- g) ⁷⁷
- (18) ⁷⁸ A **Vt-Kt-S** jelű építési övezetben
- a) kizárólag alapintézmények épületei és azok fő rendeltetését funkcionálisan kiegészítő kulturális, szállás jellegű és sport rendeltetésű épületek helyezhetők el;
- b) a kialakult telkek tovább nem oszthatók;
- c) kerítés a közterületek felől a telekhatáron nem, csak az épület közterület felőli homlokzatának vonalában vagy attól hátrahúzva létesíthető;

⁷³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (13) bekezdése

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (13) bekezdése

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (14) bekezdése

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (15) bekezdése

⁷⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 18. § (16) bekezdése

⁷⁸ Megállapította az 1/2019. (I. 21.) Ör rendelet 1. § (2) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályos 2018.I.22-től

- d) elegendő a vonatkozó előírások szerinti személygépkocsi elhelyezési kötelezettség 50 %-át biztosítani és a parkolás a telekhatártól mért 200 méteren belül más önkormányzati telken, valamint közterületen is biztosítható. Utóbbi esetben – a külön idejű használatra tekintettel – a szabályozási terven szereplő P+R parkolók is figyelembe vehetők.

39. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

39.§

- (1) A különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:
- | | | |
|----|--|----------|
| a) | Egészség-gazdaság területe | (K-Egü) |
| b) | Kutatás-fejlesztés és rekreáció területe | (K-Kfr) |
| c) | Kilátódomb területe | (K-Kd) |
| d) | Zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe | (K-Zvsz) |
| e) | Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe | (K-Zi) |
| f) | Temető terület | (K-T) |
| g) | Szennyvízkezelés területe | (K-Szk) |
| h) | Egyedi funkcióval rendelkező intézmények területe | (K-Ei) |
| i) | Szálláshely-szolgáltatás területe | (K-Sz) |
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

40. Különleges területek építési övezeteinek egyedi előírásai

40.§

- (1) A különleges területek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 4. táblázat tartalmazza:

4. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A kialakítható telek			Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	K-Egü	K		SZ	20	9,5	70	
5	K-Kfr	3000		SZ	15	7,5	70	
6	K-Kd	3000		SZ	10	4,5	70	20
7	K-Zvsz	3000		SZ	5	4,5	80	
8	K-Zi	3000		SZ	10	5,5	60	
9	K-T	4000		SZ	10	5,5	40	
10	K-Szk	5000		SZ	30	5,5	40	
11	K-Ei-1	5000		SZ	30	7,5	60	
12	K-Ei-2	2000		SZ	30	7,5	60	
13	K-Ei-3	5000		SZ	15	7,5	60	
14	K-Sz	1000		SZ	30	4,5	60	

- (2) A **K-Egü** jelű építési övezetben
- kizárólag egészségügyi létesítmények, a megelőzés, gyógyítás, rehabilitáció intézményei, továbbá legfeljebb 40 egységet magában foglaló, emelt szintű idősek

- otthona helyezhető el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható;
- b) a kialakult telek tovább nem osztható;
 - c) az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
 - d) ⁷⁹
- (3) **A K-Kfr** jelű építési övezetben
- a) kizárólag oktatási, kutatás-fejlesztési, művelődési, sport és rekreációs célú intézmény helyezhető el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel az elsődleges használathoz kapcsolódó szállás jellegű, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés, szolgálati lakás a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható;
 - b) az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
 - c) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.
- (4) **A K-Kd** jelű építési övezetben
- a) kizárólag a táji környezetre való jobb kilátás lehetőségét megteremtő létesítmény helyezhető el, melynek részeként szállás jellegű és vendéglátó egység, valamint annak részeként a tulajdonos számára szolgáló legfeljebb 1db lakás kialakítható;
 - b) a létesítmény egy épülettömegben alakítandó ki;
 - c) egyik homlokzat magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t, az épület legmagasabb pontja legfeljebb 8,5 m lehet;
 - d) a földszinti terület legalább 50%-án közforgalmú funkció (vendéglátás) létesítendő. Amennyiben az erre irányuló megállapodás létrejön a telek be nem épített részének 25%-án a közhasználat időbeli korlátozással biztosítandó;
 - e) a terület legfeljebb 1,0 m magas élősövényvel, vagy élősövényvel takart dróthálóval keríthető körbe.
- (5) **A K-Zvsz** jelű építési övezetben
- a) kizárólag az idegenforgalomhoz kapcsolódó, zöldfelületekkel körülvett vendéglátó és szállás jellegű épületek helyezhetők el;
 - b) a kialakult telek tovább nem osztható;
 - c) ⁸⁰
- (6) **A K-Zi** jelű építési övezetben
- a) kizárólag közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport- és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel az elsődleges használathoz kapcsolódó szállás jellegű rendeltetés kialakítható; valamint fentiekben túlmenően fő rendeltetésként elhelyezhetők megújuló erőforrás műtárgyai is.
 - b) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.
- (7) **A K-T** jelű építési övezetben
- a) kizárólag ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el;
 - b) a 40.§ (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül komposztáló is elhelyezhető;
 - c) az övezethatár mentén 10 m széles sávban fasorból és cserjesávból álló növényállomány létesítendő;
 - d) a temető területén - az övezethatár mentén megtartandó és a létesítendő növényállományon kívül - 200 m²-ként egyenletesen elosztva legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

⁷⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 19. § (1) bekezdése

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 19. § (2) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- (8) **A K-Szk** jelű építési övezetben
- a) kizárólag a kommunális szennyvizek tárolásához, tisztításához és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el;
 - b) a telekhatárok mentén legalább egysoros fasorból és alatta cserjesávból álló, funkcionális és vizuális elválasztást nyújtó védő zöld sávot kell telepíteni.
- (9) **A K-Ei-1** jelű építési övezetben
- a) kizárólag különleges természeti környezetet, illetve zöldbeágyazott elhelyezést igénylő, jelentős gépjármű forgalmat nem vonzó egészségügyi, szociális, kulturális, rekreációs és kutatás-fejlesztési rendeltetésű épületek helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható;
 - b) a telek homlokvonalának legkisebb szélessége 50 m;
 - c) a szabályozási terven megtartandó növényállomány jelöléssel ellátott, valamint a nem beépíthető telekrészen építmény nem helyezhető el;
 - d) az előkert mérete 10 m;
 - e) az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról legalább a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
 - f) ⁸¹
 - g) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.
- (10) **A K-Ei-2** jelű építési övezetben
- a) kizárólag különleges természeti környezetet, illetve zöldbeágyazott elhelyezést igénylő, jelentős gépjármű forgalmat nem vonzó egészségügyi, szociális, kulturális, rekreációs és kutatás-fejlesztési rendeltetésű épületek helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható;
 - b) a telek homlokvonalának legkisebb szélessége 30 m;
 - c) a szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészen építmény nem helyezhető el;
 - d) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m;
 - e) ⁸²
 - f) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.
- (11) **A K-Ei-3** jelű építési övezetben
- a) kizárólag sport és rekreációs célú intézmények helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szállás jellegű, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés, továbbá szolgálati lakás a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható;
 - b) a telek legkisebb szélessége 60 m;
 - c) az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
 - d) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél;
 - e) ⁸³
- (12) **A K-Sz** jelű építési övezetben
- a) kizárólag legfeljebb 8 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható
 - b) ⁸⁴

⁸¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 19. § (3) bekezdése

⁸² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 19. § (4) bekezdése

⁸³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 19. § (5) bekezdése

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 19. § (6) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

X. Fejezet Beépítésre nem szánt területek
--

41. Beépítésre nem szánt területek övezetei
41.§

A SZT a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe sorolja:

- | | | |
|-----|---|----------|
| a) | Közlekedési területek | |
| | Közúti közlekedési területek övezetei | (KÖu) |
| b) | Zöldterületek | |
| ba) | Közpark övezete | (Zkp) |
| bb) | Közkert övezete | (Zkk) |
| c) | Erdőterületek | |
| ca) | Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetei | (Ev) |
| cb) | Közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezetei | (Ek) |
| d) | Mezőgazdasági területek | |
| da) | Természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezetei | (Mko) |
| db) | Általános mezőgazdasági területek övezetei | (Má) |
| dc) | Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezetei | (Mk-Sz) |
| e) | Vízgazdálkodási területek övezetei | (V) |
| f) | Különleges beépítésre nem szánt területek | |
| | Kutatás-fejlesztés és rekreáció területeinek övezetei | (Kb-Kfr) |

42. Közlekedési területek
42.§

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét, és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közúti közlekedési területek közül a szabályozási Terven a **KÖu-1** jellel megkülönböztetett terület az országos közút területe.
- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolását e rendelet 3. függeléke tartalmazza.
- (4) A helyi úthálózaton belül gyűjtőúti szerepet tölt be a szabályozási Terven a **KÖu-2** jellel jelölt Muskátli utca, a Napsugár utca, és az Árnyas utca - Völgy utca - Alsó Völgy utca - Szellő utca útvonal.
- (5) A helyi úthálózat részét képező külterületi utak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, 11,0-11,0 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (6) A Szabályozási tervlapon ábrázolt helyeken a P+R parkolók céljára kijelölt területen az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő számú kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.
- (7) Közterületen létesített, kiszolgálást biztosító kapubehajtó burkolata kizárólag bontható térkőből építhető. A vörös színű térkő alkalmazása nem engedélyezett.

43. A zöldterületek övezeteinek általános előírásai
43.§

- (1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Zkp jelű közpark övezet,
 - b) Zkk jelű közkert övezet,
- (3) Az övezetek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
- (4) A területén lévő értékes faállomány megtartandó.

44. A zöldterületek övezeteinek egyedi előírásai

44. §

- (1) A Zkp jelű közpark övezet a település állandóan növényzettel fedett közparkjainak területe, amelybe a legalább 1 ha kiterjedésű, több funkciót, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótér funkciót, rekreációs tevékenységet szolgáló közterületi zöldterületek tartoznak.
- (2) A Zkk övezet a település állandóan növényzettel fedett közkertjeinek területe, amelybe a kisebb kiterjedésű, jellemzően egy meghatározott funkciót szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületek tartoznak, melyek elsősorban pihenést, díszkert funkciót, rekreációs tevékenységet szolgálnak.
- (3) A zöldterületek övezeteiben elhelyezhetők:
 - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),
 - b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, sportpálya, kutya futtató),
 - c) a terület fenntartásához szükséges építmények.
- (4) A Zkp és Zkk jelű övezetekben épület nem helyezhető el.
- (5) A zöldterületek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 5. táblázat tartalmazza:

5. táblázat

1	A	B	D	E	F	G	H
2	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben				
3		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Zkp	30 000	SZ	10 000	2	4	80
	Zkk	500	SZ	500	3	3,5	60

- (6) A zöldterületeken az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.
- (7) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag az adott építészeti környezethez illeszkedő kialakításúak (formakincs, anyaghasználat, felületi kiképzés, színezés) lehetnek.

45. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

45.§

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Ev jelű védelmi erdő övezet,
 - b) Ek-1 jelű közjóléti erdő övezet,
 - c) Ek-2 jelű közjóléti erdő övezet
- (2) ⁸⁵Az erdőterületeken legfeljebb 1,8 méter magas, kerítés létesíthető.
- (3) ⁸⁶

46. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete egyedi előírása

46.§

- (1) Az Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

⁸⁵ Módosította a 8/2018. (IV. 25.) Ör rendelet 20. § (1) bekezdése

Hatályos 2018.IV.26-tól

⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 25.) Ör. rendelet 20. § (2) bekezdése Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- (2) Az Ev jelű övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 6. táblázat tartalmazza:

6. táblázat

	A	B	D	E	F	G	H	
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)	
4	Ev	-	SZ	100 000	0,1	-	-	

- (4) Az Ev jelű övezet területén nem helyezhetők el:
- az erdei kilátó kivételével épületek,
 - nyilvános illemhelyek,
 - megújuló energiaforrások műtárgyai.

47. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezeteinek egyedi előírásai 47.§

- (1) A szabályozási terven Ek-1 és EK-2 jellel szabályozott közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezetei a település természet- és tájképvédelmi szempontból érzékeny, szabadidő eltöltésére alkalmas turisztikai célokat szolgáló erdői.
- (2) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 7. táblázat tartalmazza:

7. táblázat

	A	B	D	E	F	G	H	
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)	
4	Ek-1	40 000	SZ	20 000	0,5	3,5**	-	
	Ek-2	-	SZ	2000	3	3,5	-	

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** kivéve erdei kilátó

- (3) Az Ek-1 jelű övezetben kizárólag az alábbi közjóléti, erdei turisztikai célú építmények helyezhetők el a természetvédelmi és tájképvédelmi értékek megóvása mellett, az védett területeken az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával:
- turisztika építményei, sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló
 - pihenés, testedzés építményei, erdei tornapálya sportpályák, akadálypályák, kötélpályák,
 - erdei kilátó,
 - vadetető.
- (4) ⁸⁷
- (5) Az Ek-1 jelű övezetben lévő telken egy tömegben maximum 100 m² alapterületű épület helyezhető el.
- (6) Az Ek-1 jelű övezetben a burkolt felületek, sportpályák alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 0,5 %-át.
- (7) Az Ek-2 jelű övezetben elhelyezhetők:
- szabadidő-eltöltés, pihenés, testedzés építményei (sétaút, pihenőhely, játszótér sportpályák, akadálypályák),
 - terület fenntartásához szükséges építmények.

48. Mezőgazdasági területek általános előírásai

48.§

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
 - a) Mko jelű természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági terület övezete
 - b) Má-1 jelű belterület közeli általános mezőgazdasági terület övezete,
 - c) Má-2 jelű belterület közeli általános mezőgazdasági terület övezete,
 - d) Má-3 jelű tanyás gazdálkodású mezőgazdasági terület övezete,
 - e) Má-4 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezete,
 - f) Mk-Sz jelű védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület övezete.
- (3) A mezőgazdasági területek övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki.
- (4) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókertr mértéke egyaránt 10 méter.

49. Korlátozott mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai

49.§

- (1) Mko jelű természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területek a természeti, táji, ökológiai szempontból értékes, ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek.
- (2) Az Mko jelű övezet területén épületek, építmények nem helyezhetők el, a nyomvonal jellegű építmények, az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak és köztárgyak kivételével.
- (3) ⁸⁸
- (4) A természeti értékek és vízminőség védelme érdekében az Mko övezet területén extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő tájhasználat, gazdálkodás folytatható
- (5) Az Mko-1 jelű övezetben kerítés nem létesíthető.
- (6) Mko-1 jelű övezetben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

50. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

50.§

- (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település intenzív mezőgazdasági termelés (szántó), az állattartás, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) Az általános mezőgazdasági területek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 8. táblázat tartalmazza:

8. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	A kialakítható telek			Az övezetben						
2	Övezet jele	legkisebb területe	legkisebb szélesség	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek szélessége	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)		rövidítés	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Má-1	10 000*	30	SZ	100 000	50	0,5	4,5	-	-
5	Má-2	10 000*	30	SZ	100 000	50	0,5	4,5	4,5	-
6	Má-3	3 000*	40	SZ	9 000	40	3	4,5**	4,5	-
7	Má-4	20 000*	30	SZ	100 000	50	1	5,5**	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** gazdasági épületbe telepített technológia esetén 7,5 méter

- (3) Az általános mezőgazdasági területek övezeteiben elhelyezhetők az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények.
- (4) Az Má-2 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá:
- az állattartás kapcsolódó építményei,
 - legfeljebb egy szolgálati lakás, amennyiben az állattartás idegenforgalmi tevékenységgel összekapcsolódva történik (pl. lovasturizmus, szolgáltató és vendéglátó tevékenységek) és a mezőgazdasági célú gazdasági-, állattartó építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,25%-a, de legfeljebb 200 m² lehet.
- (5) Az Má-3 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá:
- az állattartás kapcsolódó építményei,
 - legfeljebb egy darab kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület a megengedett beépítettség felét, a 1,5%-ot nem haladhatja meg.
- (6) Az Má-3 övezetben gazdasági épületek a tervezett összekötő úttól min. 20 méterre helyezhetők el.
- (7) ⁸⁹
- (8) ⁹⁰Az általános mezőgazdasági területek övezeteiben kerítés legfeljebb 1,8 méter magas lehet.
- (9) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:
- növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
 - állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül
- (10) Állattartással kapcsolatos építmények e rendelet 2. mellékletében foglaltak szerint helyezhetők el.

51. Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete egyedi előírásai

51.§

- (1) Az Mk-Sz jelű védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezetébe tartoznak a település hagyományos szőlőhegyi területének szőlőművelésre szolgáló területei.
- (2) Az Mk-Sz jelű övezetben kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:
- beépíthető telkenként legfeljebb egy darab, szőlőműveléshez, borfeldolgozáshoz szükséges terepszint alatti gazdasági építmény (földdel borított, füvesítéssel kialakított pince),
 - kerti építmények,
 - ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak és köztárgyak,
 - nyomvonaljellegű építmények.
- (3) Az Mk-Sz jelű övezetben építmények kizárólag a szabályozási terven „Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület beépíthető területe” jelölésű területen helyezhetők el, amennyiben a telek legalább 75 %-a szőlőműveléssel hasznosított.

⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (IV. 26.) Ör. rendelet 23. § (19 bekezdése)

⁹⁰ Módosította a 8/2018. (IV. 26.) Ör. rendelet 23. § (2) bekezdése

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

Hatályon kívül helyezve 2018.IV.26-tól

- (4) A védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület övezetét, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 9. táblázat tartalmazza:

9. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben						
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek szélessége	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4		Mk-Sz	4000*	SZ	2400	-	3	3,5	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (5) ⁹¹Mk-Sz jelű övezetben az elő-, oldal és hátsókert mérete: 0-1,5-0 m.
- (6) Az Mk-Sz jelű övezetben a szabályozási terven „Gépjármű és gyalogos közlekedés céljára biztosítandó terület” jelölésű területek saját használatú útként fenntartandók. A gyalogos közhasználat szeptember-október hónapok kivételével nem korlátozható.
- (7) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt tereprendezés során 2 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 35 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 2,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. A rézsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.
- (8) A telkeken a rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen. A szomszéd telkére csapadékvíz nem vezethető.
- (9) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

52. Vízgazdálkodási területek általános előírásai

52.§

- (1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
- vízfolyások, árkok, közcélú nyílt csatornák medre és part sávja,
 - állóvizek medre és parti sávja,
 - vízgazdálkodási üzemi területek.
- (2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit alábbi övezetekbe sorolja:
- V-1 jelű, vízfolyások, árkok medre és parti sávja,
 - V-2 jelű vízgazdálkodási üzemi területek
 - V-3 jelű állóvizek medre és parti sávja.

53. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai

53.§

- (1) A V-1 jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
- Budajenői-patak és 6,0 m széles parti sávja
 - csapadékvíz elvezető árkok, közcélú nyílt csatornák medre és 3,0 m széles parti sávja,
- (2) A V-2 jelű vízgazdálkodási üzemi terület övezete a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
- (3) A V-3 jelű övezet a záportározó és parti sávjának területe.
- (4) Az övezetekben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
- (5) A V-3 jelű övezetben elhelyezhető továbbá:
- rekreációt, pihenést, ismeretterjesztést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tanösvény, bemutatóhely)

- b) horgászat szabadtéri létesítményei.
- (6) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani, ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

54. Különleges beépítésre nem szánt terület övezetének általános előírásai 54.§

- (1) A **Kb-Kfr** jelű övezet a kutatás-fejlesztés és rekreáció beépítésre nem szánt területe.
- (2) A **Kb-Kfr** jelű övezet telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 10. táblázat tartalmazza:

10. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Kb-Kfr	1000		SZ	5	7,5	80	

- (3) A **Kb-Kfr** jelű övezetben
- a) kizárólag oktatási, kutatás-fejlesztési, művelődési, sport és rekreációs célú intézmény helyezhető el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel az elsődleges használathoz kapcsolódó szállás jellegű, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés, szolgálati lakás a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható;
- b) az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
- c) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.

XI. Fejezet
Építési korlátozások

55.§

- (1) A nevelési, oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény nem létesíthető.
- (2) A vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezetben - ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott - csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát).
- (3) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
 - a) ⁹²külterületen országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 méter távolságon belül építmények elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges, építmény 30-30 m, kerítés 20-20 m távolságra helyezhető el;
 - b) szennyvízátemelő 150 m-es védőtávolsága;
 - c) a szennyvíztisztító-telep 80 m-es védőtávolsága;
 - d) a Budajenői-patak és mellék vízfolyásainak területigénye, valamint azok parti sávja, karbantartási sávja;
 - e) a jelentősebb árkok és azok karbantartási sávja;
 - f) a 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat nyomvonalának az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezete (csak külterületen);
 - g) nagyközép-nyomású földgázvezeték nyomvonala, kapcsolódó létesítményei és 5-5 m-es biztonsági övezeteinek helyigénye.
- (4) Ahol a közművek védőtávolsága a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

⁹² Módosította a 8/2018. (IV. 25.) Ö. rendelet 25. §-a

Mellékletek

1. melléklet a 15/2016. (XII.13.) ÖK. rendelethez

**SZABÁLYOZÁSI TERV
BELTERÜLET
M=1:3000**

2. melléklet a 15/2016. (XII.13.) ÖK. rendelethez

**SZABÁLYOZÁSI TERV
KÜLTERÜLET
M=1:6000**

**AZ ELHELYEZHETŐ ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK BEFOGADÓKÉPESSÉGE
TANYÁS GAZDÁLKODÁSÚ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETBEN**

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
<i>1.</i>	<i>Állatfajok</i>	<i>Állattartó építmények max. befogadóképessége</i>		
		<i>Lakó és vegyes területtől mért 200m-en belül</i>	<i>Lakó és vegyes területtől mért 200-400m között</i>	<i>Lakó és vegyes területtől mért 400m-en kívül</i>
<i>2.</i>	<i>ló</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>
<i>3.</i>	<i>szarvasmarha</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>30</i>
<i>4.</i>	<i>szamár</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>
<i>5.</i>	<i>öszvér</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>
<i>6.</i>	<i>bivaly</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>
<i>7.</i>	<i>póniló</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>
<i>8.</i>	<i>baromfi</i>	<i>0</i>	<i>200</i>	<i>600</i>
<i>9.</i>	<i>galamb</i>	<i>0</i>	<i>20</i>	<i>60</i>
<i>10.</i>	<i>házinyúl</i>	<i>0</i>	<i>50</i>	<i>100</i>
<i>11.</i>	<i>sertés</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>
<i>12.</i>	<i>juh</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>
<i>13.</i>	<i>kecske</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>
<i>14.</i>	<i>strucc</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>15</i>

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

1. Településközpont távlati intézményfejlesztése céljára tartalékolt ingatlanok:

Alapintézményi fejlesztések számára: 733/7 hrsz.-ú ingatlan.

Rekreációs célú fejlesztés számára: 937/2, 937/5, 056/28 hrsz.-ú ingatlan.

Függelékek

1. függelék a 15/2016. (XII.13.) ÖK. rendelethez

TELKI ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEI

I. A RÉGÉSZETI VÉDELEM TERÜLETEI

A település területén országos védelem alatt álló, nyilvántartott régészeti lelőhelyek a következők:

Sorszám	Azonosító szám	Nyilvántartott helyrajzi számok
1.	11834	121/1, 122/5, 123/1, 172, 178, 181, 179, 171/1, 171/2, 170/2, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 82/2, 82/1, 148, 180/3, 182, 185/1, 187/1, 74, 75, 76, 97, 124/1, 125/1, 126/1, 89, 88, 87, 86, 85, 73, 72, 188/1, 186, 190/1
2.	11835	064/20, 066/11, 064/21, 064/18, 064/19, 064/11, 068/2, 065, 064/31, 066/5, 066/2, 066/3, 066/1, 063/10, 062/5, 061/1, 066/4, 064/22, 064/23, 064/24, 064/25, 064/26, 064/27, 064/28, 064/30, 062/3, 061/2, 062/4, 060/22, 060/21, 060/20, 060/19, 060/18, 060/17, 060/16, 060/15, 060/14, 060/13, 060/23, 060/25, 059/3, 060/26, 064/3, 064/2, 060/38, 060/39, 060/40, 060/41, 060/42, 060/43, 060/44, 060/45, 063/7, 064/10, 064/12, 064/13, 064/14, 064/15, 064/9, 064/8, 064/7, 064/6, 064/5, 064/4, 060/37, 063/8, 060/36, 063/9, 060/12, 060/11, 060/28, 060/29, 060/30, 060/31, 060/32, 060/33, 060/34, 060/35, 054/2
3.	11836	220, 193/2, 1240, 188/2, 185/3, 1236, 1238, 1237, 1234, 1233, 1235, 1232
4.	11837	archív állományba került
5.	11838	archív állományba került
6.	11839	archív állományba került
7.	11840	064/33, 064/34, 064/39, 064/35, 064/36, 064/37, 064/38, 064/1, 064/32
8.	11841	archív állományba került
9.	11842	1243, 1244, 1245, 1246

A régészeti védelem alatt álló területeket a szabályozási tervlap rögzíti.

II. MŰEMLÉKVÉDELEM

Telki országos védelem alatt álló műemlékei a következők:

Sorszám	Név (cím)	Hrsz.	Törzsszám	Azonosító
1.	Római katolikus templom (Petőfi u.)	116	7382	7453
2.	Lakóház, volt skót bencés uradalmi épület (Fő u. 13.)		7381	7451
3.	Kőkereszt (Fő u. 18-20. sz. házzal szemben)		7380	7452

A műemlékeket és azok műemléki környezetének lehatárolását a szabályozási tervlap rögzíti.

III. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területek:

- Budai Tájvédelmi Körzet területéhez tartoznak a (1455), (32), 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116/2, 0116/3, 0116/4, 0116/6, 0116/7, 0116/8, 0117/2, 0117/4, 0118, 0119/3, 0119/4, 0142/1, 0142/2, 1001/10, 1001/6, 28/5, 408/1, 408/2, 47/1, 47/2, 588, 589, 590, 591 hrsz.-ú területek
- Natura 2000 terület – Budai-hegység kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület által érintett ingatlanok: 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116/2, 0117/2, 0118, 0119/3, 0119/4, 0142/2, 408/1, 408/2, 588, 589, 590, 591 hrsz.-ú ingatlanok.

Fenti területek lehatárolását a szabályozási tervlapok rögzítik.

A HELYI VÉDELEM TÁRGYAI**1. TERÜLETI VÉDELEM**

Név (lehatárolás)	Hrsz.
Történelmi településmag (Fő utca - Petőfi utca - Rákóczi utca környezete)	3/14, 3/13, 5/1, 6/1, 7/2, 8/1, 9, 10, 11, 12, 13/3, 14/1, 15, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 19, 48, 49, 50/1, 50/2, 51, 52, 53/1, 53/2, 53/3, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58/1, 58/2, 59/1, 59/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66/1, 66/2, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82/1, 82/2, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90/1, 90/2, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 110/1, 110/2, 111, 112, 113, 114, 115/1, 115/2, 116, 118/1, 119, 121/1, 122/5, 123/1, 124/1, 125/1, 126/1, 127/1, 128/3, 128/4, 129/1, 132, 133/3, 133/5, 134/3, 134/4, 148, 155/1, 156, 157/2, 158, 159/1, 159/2, 160, 167/1, 167/2, 168, 169, 170/2, 171/1, 171/2, 181, 182, 646

2. UTCAKÉPI VÉDELEM

Név (lehatárolás)	Lehatárolás
Védett utcakép	Fő utca északi oldala a Polgármesteri Hivataltól a Fő u. 15. számú telekig, a Petőfi utca 2. és 4. szám alatti ingatlanok, valamint a Fő utca déli oldala a Gyöngy utca - Fő utca 8. közötti szakaszon
Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel	Petőfi utca 3. - 25. és 6. - 20. alatti telkek, valamint a Fő utca déli oldalán a Gyöngy utcától a Fő utca 28.-ig, továbbá a Rákóczi utca 2.-28. és 1.-25. közötti ingatlanok

3. HELYI EGYEDI VÉDELEM

Sorszám	Típus	Név/cím	Hrsz.
1.	Lakóház	Fő u. 31.	126/1
2.	Lakóház	Fő u. 22.	170/2
3.	Lakóház	Petőfi u. 2.	83
4.	Lakóház	Petőfi u. 4.	85
5.	Lakóház	Petőfi u. 11.	118/1
6.	Lakóház	Rákóczi u. 3.	63
7.	Lakóház	Rákóczi u. 7.	60
8.	Lakóház	Rákóczi u. 31.	48
9.	Intézmény	Petőfi u. 1. (Polgármesteri hivatal épülete)	124/1
10.	Intézmény	Pajta	83
11.	Intézmény	Temető melletti kápolna	792/1
12.	Intézmény	Kápolna (Budajenő felől külterületen)	046

A helyi egyedi védelem alatt álló épületeket, épületegyütteseket a szabályozási tervlap rögzíti.

4. AZ ÉRTÉKES ÉS HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEKET HORDOZÓ, VAGY EREDETI TÖMEGRENDJÜKET ŐRZŐ ÉPÜLETEK

Sorszám	Cím	Hrsz.
1.	Fő utca 14/b.	159/2
2.	Fő utca 16.	167/1
3.	Fő utca 24.	171/1
4.	Fő utca 26.	181
5.	Fő utca 28.	182
6.	Fő utca 17.	134/4
7.	Fő utca 23.	130/3
8.	Fő utca 25.	129/1
9.	Fő utca 29.	127/1
10.	Petőfi utca 6.	86
11.	Petőfi utca 8.	87
12.	Petőfi u. 10.	88
	Petőfi u. 14/b.	90/2
	Petőfi u. 18.	92
	Rákóczi utca 1.	64

	Rákóczi u. 2.	5/1
	Rákóczi u. 4.	6/1
	Rákóczi u. 15.	56
	Rákóczi u. 19.	54/2
	Rákóczi u. 26.	17
	Rákóczi u. 27.	49
	Rákóczi u. 28.	18
	Rákóczi u. 40.	101

5. A PINCÉK EGYÜTTESÉNEK VÉDELME

Helyi védett pincék együttese a szabályozási terv jelölése szerint a 76, 77, 78, 79, 80 és 81 hrsz.-ú telkekre terjed ki.

6. AZ ÚT MENTI KERESZTEK, SZOBORFÜLKÉK VÉDELME

Út menti kereszt található a Fő utca - Kórház fasor találkozásánál, a katolikus templom előtt, valamint a Fő utca 5. számú ingatlan előtt.

7. A KÖZTERÜLETI KUTAK ÉS FELÉPÍTMÉNYEIK VÉDELME

Közterületi kutak és felépítményeik találhatóak a Rákóczi utca 2. és, a Fő utca 20. előtt, valamint a Tulipán utca 11. közelében.

A TELEPÜLÉS KÖZÚTJAINAK TERVEZÉSI OSZTÁLYBA SOROLÁSA

Megnevezés	Besorolás
1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út	K.V.C., B.V. b.C.
tervezett összekötőút	K.V.B., B.V. b.B.
gyűjtőutak	B.V. c.D.
kiszolgáló (lakó) utak	B.VI. d.D.
önálló kerékpárutak	K.IX., B.IX.
önálló gyalogutak	K.X., B.X.
helyi külterületi utak	K.VIII.B.