

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat
Képviselő-testületének 14/2010 (IX.28.) önkormányzati rendelete
Szabadbattyán építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. (Ötv.) 16.§ (1) bekezdésének kapott felhatalmazása alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 12.§, 13.§-ában biztosított feladatkörében eljárva Szabadbattyán építési szabályzatáról és szabályozási tervéről a következőket rendeli el:

I. fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az előírások hatálya

1.§ A területen (a továbbiakban a szabályozás területén) területet felhasználni, építmények elhelyezésére építési telket, ill. építési területet, út és egyéb közlekedési területet kialakítani, illetve beépíteni, továbbá közműhálózatot és bármely építményt elhelyezni a jelen rendelet előírásainak és a szabályozási tervlapnak, valamint az ezekben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) és a vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek

- 2.§ (1) A szabályozási elemeket a szabályozási tervlap (a továbbiakban tervlap) tartalmazza. A tervlap az OTÉK-nak megfelelően jelölt építési övezeteket is tartalmazza. Jelen építési szabályzat és a szabályozási tervlap együtt alkalmazandó.
- (2) A tervlapon kötelezőnek kell tekinteni:
- a) A szabályozási vonalat (, a lehetséges szabályozási vonal kialakítása nem kötelező, de az általa lehatárolt terület későbbi esetleges közterületté minősítését az építési telek beépítése során biztosítani kell, pl. építmények elhelyezése, beépítési %),
 - b) A beépítésre szánt terület határát (ha az egyben nem szabályozási vonal is),
 - c) Az övezet határait,
 - d) Az övezeti jelnek megfelelő övezeti tartalmat,
 - e) Az építési vonalat, (nem kötelező telekhatár esetén a telekhatárral együtt változhat)
 - f) Az építési helyet, (nem kötelező telekhatár esetén a telekhatárral együtt változhat)
 - g) A telken belüli kötelező fásítás területét,
 - h) A kötelező megszüntető jelet.
- (3) A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása, valamint a tervezett és megtartott közterületek határainak változtatása csak új szabályozási terv alapján engedélyezhető.
- (4) A lehetséges szabályozási vonallal érintett teleknek a tervlap szerinti bármelyik területére adható építési engedély a számított telekhányadok alapján. A közterületi kialakítás nélkül sem szabad annak területét a beépítettségbe beszámítani. Az épületek

elhelyezésénél a lehetséges szabályozási vonalat ugyanúgy kell figyelembe venni, mint a szabályozási vonalat.

- (5) A tervlapon szereplő és a 2. §-ban nem említett egyéb szabályozási elemek javasoltak, ezért azok a jelen előírások betartása esetén a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

¹(6) A Szabályozási tervben lehatárolt „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területben” történő építés esetén:

- a) A tájképet jelentősen megváltoztató építmények építési engedélyezési terveihez látványtervet kell csatolni. A látványtervben igazolni kell, hogy a tervezett építmény a táj karakterét és a történetileg kialakult tájképi értékek látványát nem rontja. Tájképvédelmi területek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.”

²(7) A Szabályozási tervben lehatárolt „Országos vízminőségvédelmi terület övezetében” történő építés esetén:

- a) Az övezettel érintett területek védelmének érdekében a beépítés feltétele: a vezetékes ivóvíz ellátás, a szennyvíz és csapadékvíz elvezetés megoldása. Országos vízminőségvédelmi terület övezet területek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza”

II. fejezet A SZABÁLYOZÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETI TAGOZÓDÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lk jelű kisvárosias lakóövezetek

3.§ (1) A kisvárosias lakóövezetben az OTÉK 12. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.

- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lk-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 720	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	30	%

Lk-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 650	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	30	%

¹ Kiegészítette a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. október 30.napjától

² Kiegészítette a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. október 30. napjától

(3) kisvárosias lakóövezetben az I. ütemben igénybevehető területek a szabályozási tervben jelölésre kerültek.

Lke jelű kertvárosias lakóövezetek

4.§ (1) A kertvárosias lakóövezetben az OTÉK 13. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.

(2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lke-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 650	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%

Lke-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%

Lke-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%

(3) A kertvárosias lakóövezetben az I. ütemben igénybevehető területek a szabályozási tervben jelölésre kerültek.

Lf jelű falusias lakóövezetek

5.§ (1) A falusias lakóövezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.

(2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lf-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

Lf-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

Lf-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 400	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

Vt jelű településközpont vegyes övezetek

6.§ (1) A településközpont vegyes övezetekben az OTÉK 16. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.

(2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Vt-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 450	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	65	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	10	%

Vt-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	2000	m2

A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

Vt-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 600	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

Vt-4 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

(3) A településközpont vegyes övezetekben az I. ütemben igénybe vehető területek a szabályozási tervben jelölésre kerültek.

Vk jelű központi vegyes övezetek

7.§ (1) a központi vegyes övezetben az OTÉK 17. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.

(2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

3

Vk-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 15	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
Megengedett legkisebb/nagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	30	%

³ Módosította a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2015. október 30. napjától

Vk-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	30	%

Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek

- 8.§ (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben az OTÉK 19. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető. Az övezet telkein belül, a telekhatárok mentén – a telekhatártól számított 2-4 m távolságon belül – lomblevelű fafajok alkalmazásával, fasort kell telepíteni.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Gksz-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

Gksz-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

Gksz-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	3000	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

Gksz-4 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	3000	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	10,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

Gks-5 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági az I. ütemben igénybe vehető területek a szabályozási tervben jelölésre kerültek.

Gip jelű egyéb gazdasági övezetek

- 9.§ (1) Az övezetben az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdésének megfelelő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gip-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	35	%

4

Gip-2 jelű ipari-gazdasági terület	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K - 15	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
Megengedett legkisebb/nagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	25	%

Gmg jelű mezőgazdasági üzemi terület

10. § (1) Az övezetben az OTÉK 20. § (1) bekezdése alapján, az OTÉK 29.§ (1) szerint a mezőgazdasági hasznosítással összefüggő épületek, építmények helyezhetők el. A meglévő lakóépületek megtarthatók, új lakás csak az OTÉK 20. § (5) szerint létesíthető. Az övezetek telkein min. 30%, jellemzően fákkal, cserjékkel beültetett zöldfelületet kell biztosítani.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

⁴ Kiegészítette a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2015. október 30. napjától

Gmg jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

K jelű különleges övezetek

11.§ (1) Az övezetben az OTÉK 24. §-ának megfelelő rendeltetés engedélyezhető.

(2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

K-sp jelű építési övezet sportterület	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%

K-t jelű építési övezet temető	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	80	%

K-sz jelű építési övezet szennyvíztelep	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%

K-ü jelű építési övezet üzemanyagtöltő	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m2
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

K-mg jelű építési övezet mezőgazdasági üzemi	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Kk jelű különleges beépítésre nem szánt területek

12. § (1) Az övezet az OTÉK 30/B. §-ának megfelelő rendeltetés engedélyezhető.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák.
- (3) ⁵A Kk-re jelű övezeten belül játszópark, állatsimogató, szociális épület, vendéglátás funkciójú épületek helyezhetők el.

Kk-en jelű építési övezet energia	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	40	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	-	%

Kk-e jelű építési övezet egyéb - sport	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 40	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	80	%

Kk-r jelű építési övezet régészeti park	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	50000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 40	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m

⁵ Kiegészítette a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. október 30. napján

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	75	%

Kk-b jelű építési övezet egyéb - bányá	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	-	%

6“

<i>Kk-re jelű övezet rekreációs terület</i>	<i>OTÉK</i>	<i>HÉSZ</i>	
<i>A kialakítható legkisebb telekterület méret</i>	-	2000	m ²
<i>A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete</i>		K - 40	m
<i>A beépítési mód</i>	-	szabadonálló	
<i>Megengedett legkisebb/nagyobb építménymagasság</i>	-	4,5	m
<i>A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	-	2	%
<i>A zöldfelület legkisebb mértéke</i>	-	70	%

Zöldterületi övezet

- 13.§ (1) A Zkp (közpark) jelű övezetben az OTÉK 27. §-ának megfelelő rendeltetésű építmények létesítése engedélyezhető. Az övezetben a helyi természetvédelmi előírások betartása mellett a terület legfeljebb 1 %-os beépítésével, 200 m² – kisebb alapterületű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek építhetők. Az építési hely megállapítása céljából az építési hatóság elvi építési engedély benyújtását kérheti, amelyben a kertépítészeti kialakítás, gyalogos burkolatok, közművezetékek helye is megtervezendő.
- (2) A fenti övezetek funkcionális kialakítása, felújítása, rekonstrukciója, stb. csak kertépítészeti terv alapján valósítható meg.

Erdőövezetek

- 14.§ (1) Az övezetekben az OTÉK 28. §-ának megfelelő rendeltetés engedélyezhető.
- (2) A szabályozási területen Ev (védelmi erdő) övezetbe sorolt területen épület nem építhető.
- (3) A szabályozás területén Eg (gazdasági, ill. oktatási-kutatási erdő) övezetbe sorolt területen építés az OTÉK 28. §-ának megfelelően engedélyezhető.
- (4) A szabályozás területén Et (turisztikai erdő) övezetbe sorolt területen építés az OTÉK 28. §-ának megfelelően engedélyezhető.
- (5) A tervben megszüntetésre javasolt erdők csak akkor vonhatók ki a művelésből, ha egyidejűleg legalább ugyanakkora területű új erdő telepítése a közigazgatási területen belül teljesül.

⁶ Kiegészítette a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2015. október 30.napján

Má jelű általános mezőgazdasági övezet

- 15.§ (1) Általános mezőgazdasági övezetben a OTÉK 29. § (1) nek megfelelően a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei, továbbá meghatározott esetekben lakóépület helyezhető el.
- (2) Az általános mezőgazdasági övezetben (jelenleg jellemzően szántó művelési ágú terület) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- a) Beépíthető telek területe szántó, kert , gyepterületi ág esetén:
 - aa) Lakóépület: nem építhető (kivéve az OTÉK 29. § (5) szerint kialakított birtokközpont telke)
 - ab) Gazdasági épület: min. 10ha (100000m²)
 - b) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
 - ba) Lakóépület: min. 6ha (60000 m²)
 - bb) Gazdasági épület: min. 2ha (20000 m²) (szőlőben, gyümölcsösben állattartó telep nem létesíthető)
 - c) Beépítettség: max 3%, de gazdasági épület(ek) össz. alapterülete telkenként max. 600 m², a lakóépület alapterülete max. 300 m² lehet.
 - d) Építménymagasság: max. 5,5 m
Ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, az építési hatóság elvi építési engedély benyújtását kérheti.
 - e) Beépítési mód: szabadon álló - Előkert: min. 10 m
- (3) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep csak az Állategészségügyi Szabályzat (41/1997. (V.28) FM rendelet) előírásainak is megfelelő módon létesíthető. Új nagy létszámú állattartó telep lakóterülethez, sport-szabadidő területekhez, régészeti parkhoz, temetőkhöz, közparkhoz, országos főúthoz, gyorsforgalmi úthoz, vasúthoz 300 m-nél közelebb nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdések szerint mezőgazdasági birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítható, max. 7,5 m építménymagasság és min. 30% zöldfelületarány (mely jellemzően fákkal, cserjékkel fedett terület legyen) betartásával.

Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet

- 16.§ (1) A kertes mezőgazdasági övezetbe (Mk) és (Mk-0) a jellemzően kistelkes, kert („kiskert, hobbikert”) használatú területrészek tartoznak.
- (2) Az övezetben telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Lakóépület és üdülőépület nem létesíthető. Állattartó telep nem alakítható ki.
- (3) Az övezetben a telek – a később részletezett feltételeken túlmenően – csak akkor építhető be, az megfelelően kialakított közútról közvetlenül megközelíthető.
- (4) Az övezetben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 80%-a a szóban forgó művelési ágban nyilvántartott (földhivatalban) és ténylegesen is úgy művelt.

- (5) A keletkező szennyvíz nem szikkasztható el.
- (6) Az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- a) Beépíthető telek területe:
 - aa) Kert művelési ág esetén: min. 1000 m²
 - ab) Szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén: min. 720 m²
 - ac) Egyéb (szántó, gye, erdő) művelési ágú és parlag telkek nem építhetők be!
 - ad) 720 m²-t nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK 32.§ 1., 2. pont alattiakat kivéve) nem építhető
 - b) Kialakítható új telek területe: min. 1000 m²
 - c) Beépítettség: Emmarózai területrészekén max. 5%, egyéb kertes mezőgazdasági területeken max. 3%, de telkenként csak egy, tájba illő, magastetős, maximum 90 m²-es alapterületű épület (+ egy földdel borított pince) építhető.
Amennyiben a telek legalább 1,5 ha (15000 m²) területű és szőlő művelési ágú, akkor a telken a művelési ágnak megfelelően szőlő- és borgazdálkodást szolgáló gazdasági épület(ek) összesített alapterülete max. 300 m² lehet, de egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t.
 - d) Építménymagasság: max. 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m lehet.
 - e) Beépítési mód: szabadon álló
 - ea) Előkert, illetve a jelölt út szabályozási vonaltól való távolság: min. 5 m, oldalkert: min. 2m
 - eb) A szomszédos telkeken álló épületek között min. 10 m távolságnak kell lenni.
- (7) A kertes mezőgazdasági övezet (Mk-0) jelű területein épületek építmények nem helyezhetők el.

Má-0 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

- 17.§ (1) Az övezetbe a mezőgazdasági terület ökológiai-természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.
- (2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható, épületek azonban nem építhetők.

V jelű vízgazdálkodási területi övezet

- 18.§ (1) Az övezetben az OTÉK 30. §-ának megfelelő rendeltetés engedélyezhető.

III. fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési célú területek és építményei

- 19.§ (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, a szakági előírások, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad.
- (2) A közutak (és közterületek) számára a tervlap szerint meghatározott építési területet biztosítani kell.
- (3) Az utak szabályozási szélességén belül csak közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) A tervlap szerinti tervezett magánutak akkor pontosíthatók (változtathatók), ha a tervlap szerinti telektömb területére kiterjedően az övezeti előírások szerint kialakított telkeket is tartalmazó telekalakítási terv készül.
- (5) Magánút építési telkek közötti szélessége legalább 12 m legyen, amelyen legalább egyoldali fasor telepítendő. Ha a magánút kettőnél több építési telket közelít meg, ill. annak hossza nagyobb 80 m-nél, az út közhasználatát biztosítani kell. Magánút felőli beépítés esetén legalább 5,0 m előkert biztosítandó.
- (6) Az országos közutak külterületi szakaszai mentén a tengelytől számítottan:
- a) Az M7 autópálya, a 7. sz. főút esetén 100-100 m-es,
- b) A 6307., a 6214., a 7202. j. összekötő utak, valamint az Úrhida Szabadbattyán közötti új összekötés és a Szabadbattyáni elkerülés esetén 50-50 m-es
- Védőtávolságon belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
- (7) A közúti csomópontok helyigényét a tervlap tartalmazza. Külön szintű csomópont létesül a 7. sz. főút és a 63. sz. főút elkerülő szakaszának kereszteződésénél (melynek csak egyik összekötő ága érint Szabadbattyán közigazgatási területét). A 7. sz. főúton a tervlapon szabályozott teljes értékű csomópontokon és kisíves csatlakozásokon túl további csatlakozások nem létesíthetők.
- (8) A kerékpáros közlekedés számára önálló nyomvonalat kell kialakítani
- a) A 7. sz. főút mentén és
- b) A Nádor csatornát követve
- (9) A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani.
- (10) Új építésnél az OTÉK-ban meghatározott parkoló igényt saját telken belül kell kielégíteni.
- (11) A terület az autóbusz tömegközlekedésbe be kell kapcsolni. Í tervezett autóbuszmegállókat öbölben kell lehelyezni.
- (12) A gépjárműparkolókat csak fásítva szabad kialakítani. A fásítást minden negyedik parkolóhely (személygépkocsi-parkolóhelynél nagyobb méretű várakozóhelyek esetében minden egyes parkolóhely) után legalább 1 db nagy lombkoronát növelő, többször iskolázott („tülkörös”) lombos fa telepítésével kell megoldani. „Zöldbeton” burkolattal csak max. 20 személygépkocsi-parkolóhely befogadóképességű parkoló létesíthető.

Zöldfelületek

- 20.§ (1) A beépítésre szánt területek övezeteiben előírt minimális zöldfelületi arányok csak az OTÉK 25. §-ához fűzött alkalmazási jegyzet szerinti többszintes növényállomány alkalmazása esetén és az ott meghatározott mértékben csökkenthetők, az adott telek zöldfelületnek (kertjének) létesítésére készített kertépítészeti terv alapján.
- (2) A fenti övezetek telkein- a hagyományosan kialakult falusias lakóövezeteket kivéve – a zöldfelület (kert) legalább felét fákkal, cserjékkel borítottan kell kialakítani. Ültetéskor, fával való borítottságnak számít: 100 m²-enként legalább 4 közepes méretű lombkoronát növelő fa, cserjével való borítottságnak számít: 100 m²-enként legalább 60 db cserje.
- (3) Gyepházás betonelemekkel („zöldbeton”) készült gépjármű parkoló felületének csak max. 25%-a számítható a zöldfelületenként.
- (4) A tervlapon megjelölt telken belüli – környezetvédelmi és optikai elhatároló funkciót betöltő – fásításokat erdősáv jelleggel, elsősorban lomblevelű fajok felhasználásával kell megvalósítani. E zöldsávokban telepített fák távolsága max. 5 m lehet. Területükre épület, vagy olyan építmény, amely a zöldsáv funkcióját ellehetetleníti, nem helyezhető el. A zöldsávok területe a telek zöldfelületi részének (kertfelületnek) számít.
- (5) A központi vegyes, településközpont vegyes és különleges (kivéve bánya és szennyvíztisztító övezeteket) övezetekben létesülő épületek telkeire – az építési engedély részeként – minden esetben jogosultsággal rendelkező tájépítész, vagy kert- és tájépítész mérnök bevonásával kertépítészeti tervet is kell készíteni, és a telek zöldfelületét, kertjét az alapján kell kialakítani.
- (6) A tervben kijelölt új lakóövezetek utcáiban- kertészeti szakterv alapján – fasorokat kell telepíteni. A 12 m szabályozási szélességű utakon kétoldali utcai fasor létesítendő, faiskolai sorfa minőségű és méretű növényanyag felhasználásával.

Értékvédelem

- 21.§ (1) A tervlapon a régészeti terület határa jelzésű területen belül csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely nem károsíthatja a régészeti lelőhelyeket és melyhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodája előzetesen hozzájárult.
- (2) A földmunkával járó beruházások megkezdéséről a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodáját értesíteni kell.
- (3) A szabályozás területén esetlegesen előkerülő régészeti lelőhelyek a szabályozási terv változását vonhatják maguk után. A szabályozási terv változtatásának szükségességéről a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodájának előterjesztése alapján Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete dönthet.
- (4) A tervlap szerinti helyi védelemmel jelölt épületek tömegformája, közterületek felől látható homlokzati elemei, nyílásai védendők. Későbbi hozzáépítések és nyílás átalakítások az eredeti állapot szerint, vagy ahhoz hasonlóan visszaállíthatók. Egyéb változtatási igény esetén annak alátámasztására az építési hatóság szakértők közreműködését kérheti.
- (5) A helyi jelentőségű természetvédelmi területen (Cifrakert) történő beavatkozások, létesítmény-elhelyezések csak a természeti értékek sérelme nélkül, a helyi jegyzőnek, mint első fokú természetvédelmi hatóságnak a hozzájárulásával történhetnek.

Közművek

- 22.§ (1) A közművezetékek és közműépítmények elhelyezésénél a hosszú távú közterület rendezés megoldását biztosító és ahhoz már rövid- és középtávon is igazodó közműelrendezés biztosításával az OTÉK előírásait, továbbá a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni.
- (2) A meglévő és tervezett közműhálózatok és közműépítmények: vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés, villamosenergia-ellátás, vezetékes gáz- és távhőellátás, távközlés, kábel TV, valamint azok biztonsági övezete számára közterületen illetve közműterületen kell biztosítani. Ettől eltérően vezetett közművezeték nyomvonalra és közműépítmény telepítési helyére és a biztonsági övezetükre a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni a szolgáltató javára. A szolgalmi jogos sáv, nem építhető be, a megközelítést és a hozzáférhetőséget biztosítani kell.
- (3) A beépítésre szánt fejlesztési területeken a beépítést megelőzően a telkek belterületbe vonásának és közművesítésének az alapfeltétele: a vezetékes ivóvíz ellátás, a szennyvíz és csapadékvíz elvezetés továbbá a villamos energia ellátás megoldása. Mindaddig nem valósulhatnak meg a tervezett fejlesztések amíg a fenti korlátozás fennáll.
- (4) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél ahol a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosított, a csatlakozáshoz bekötővezetéseket szolgalmi jog igénybevételével – az ágazati előírásoknak is megfelelően – a szomszédos telke(ke)n átvezetve kell megépíteni. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi joggal terhelt telekrész a helybiztosítását az építési engedélynél figyelembe kell venni.
- (5) A közművezetékek átépítésénél és új vezetékek telepítésénél a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.
- (6) A tervezett, beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek elrendezését csak úgy lehet engedélyezni, hogy a faszor(ok)telepítését a közművek vonalvezetése ne akadályozza, ne lehetetlenítse el. A vezetékekre nyomvonalát össze kell hangolni a fásítási tervvel.
- (7) Utak építésekor és egyéb közterületek kialakításakor, valamint a felújítások idején a közművek egyidejű megépítéséről, későbbiekben a közművek egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (8) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetéseket el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését a szakszerűen el kell végezni.
- (9) A föld felett megjelenő közműberendezések elhelyezésével elő kell segíteni az igényes, esztétikus környezet kialakítását és az érintett terület szépítését.
- (10) A közművezetékek csak föld alatti vezetéssel építhetők meg. Az épületek tetején vezetett technológiai és gépészeti vezetékek csak lefedéssel tervezett csőhidra telepíthetők.
- (11) A tervezett épületek homlokzatára szerelt bárminemű vezeték, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, illetve a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények

- és dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani. A tervezett épületek építési engedélyben ezeket a feltételeket meg kell határozni.
- (12) A közterületen vezetett, tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízi – közműveknek (vízellátás, szennyvízcsatornázás és vízrendezés hálózatainak és építményeinek) az építése csak vízjogi létesítési engedélyezési terv alapján valósítható meg.

Vízellátás

- (13) A Kőszárhegyi vízbázis hidrogeológiai védőterületeire a vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (14) A vízvezeték-hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni. A tűzcsapokat a védendő épülettől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél távolabb elhelyezni nem szabad. Az oltóvíz-igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához a fejer megyei Tűzoltó parancsnoksággal és a FEJÉRVÍZ ZRt-vel egyeztetni kell.
- (15) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, a létesítmények oltóvízellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve (pl. sprinkler alkalmazása, térszíni oltóvíztároló építés ill. záporvíz tároló tavakból történő vízvételéssel) kell megoldani.

Vízelveztetés

- (16) Elválasztott rendszerű csatornahálózatok építésével kell megoldani a területen a szennyvizek és a csapadékvizek elvezetését. A fejlesztési területeken a tereprendezés, a felszíni vízelveztetés, vízrendezés és a zöldfelület kialakítása összehangolt, egyidejű tervezés mellett történjen a terület elkészítési fázisában.
- (17) A külső és az „A” hidrogeológiai védőterületen belül bármilyen építési tevékenység a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság hozzájárulása alapján és a vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) .kormányrendelet vonatkozó előírásainak megfelelően engedélyezhető.
- (18) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (19) beépített területen belül tervezett új építési telkeken és a beépítésre szánt területeken az építésnek a feltétele az érintet telkeknek a szennyvízcsatorna hálózatra rákötése. A beépített területeken a bekötés megvalósítását követően a meglévő helyi szennyvízgyűjtőket használaton kívül kell helyezni.
- (20) A területen a szennyvizek szikkasztása nem engedélyezett. A település beépítésre nem szánt területén a keletkező szennyvizeket egyedi közműpótló berendezésben (zárt szennyvíztároló) kel összegyűjteni és a szippantott szennyvizeket a kijelölt engedéllyel rendelkező lerakóhelyre ill. tisztító telepre kell szállítani.
- (21) A kibocsátott szennyvíz a közműcsatornában csak abban az esetben vezethető, ha a szennyezettsége megfelel a közcatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a keletkezés helyén, a telken belül történő szennyvíz-kezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (22) A szennyvíztisztító telep 500 m védőtávolságának 300 m-re történő csökkentése csak további beruházást igénylő fejlesztésekkel oldható meg.

- (23) A Sárvíz (Nádor csatorna) és a Sárvíz – malomcsatorna VIZIG kezelésű vízfolyások, valamint a Bárány-mezői, a Tanyai, a Csillagvölgyi és a 64. számú közcélú, társulati kezelésű patakok mentén 6-6 m széles karbantartási sávot a vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzéséhez biztosítani kell. Az önkormányzati kezelésben lévő árkok part-éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.
- (24) A Sárvíz (Nádor csatorna) és a Sárvíz – malomcsatornának a közigazgatási terület északi részén lévő szakasza melletti fakadóvízes terület, korlátozott hasznosítással vehető figyelembe.
- (25) A lakó és ipari parkban a területen tervezett záporvíz tározótavak meder élétől mért 10 m széles sáv nem építhető be.
- (26) A nagy forgalmú utaktól és a 20, illetve annál több gépkocsit befogadó összefüggő zárt burkolattal és kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól a vizek csak olajfogón átvezetve vezethetők be a befogadó csapadékvíz hálózatba.

Villamos energia ellátás

- (27) A közigazgatási terület északi részén a villamos alállomást ellátó, a Szabadbattyán-Székesfehérvár elnevezésű 120 kV-os vezeték biztonsági övezete a tengelytől számított 18-18 m. A védőövezeten belül bármilyen építési tevékenység végzéshez a szolgáltató hozzájárulását meg kell kérni.
- (28) A tervezett beépítésre szánt területek villamos energia igényét önálló épületben, vagy a tervezett épületek földszintjén vagy a pincetérben elhelyezhető házas transzformátorok telepítésével kell megoldani.
- (29) Településképi és esztétikai szempontból a terv területén a villamosenergia hálózatok csak föld alatti vezetéssel, kábelben vezetve építhetők meg.
- (30) A fejlesztési területeken felállítandó igényes vonalú tér- és közvilágítási lámpaoszlopokba csak energiatakarékos lámpatestek szerelése engedélyezhető.
- (31) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, egyéb ingatlan használatát korlátozni tilos.

Hőenergia ellátás

- (32) A területen áthaladó Kápolnásnyék-Pétfürdő nagynyomású gázvezetéknek a csőszéltől mért 23-23 m és a Szabadbattyán- Székesfehérvár, továbbá a Tác-Szabadbattyán nagyközépnomású gázvezetéknek a csőszéltől mért 9-9 m széles védőtávolságát biztosítani kell. A biztonsági övezeten belül bármilyen építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.
- (33) A területen tervezett szénhidrogén- és távhővezeték csak föld alatti vezetéssel fektethető.
- (34) a földgáz nyomását csökkentő szabályozó berendezések, építményeknek telepítését a településrendezési szempontoknak és az esztétikai igényeknek a figyelembevételével a környezetbe illeszkedve kell megoldani. a tervezett (nagyközép-középnomású) körzeti és az egyéb nagy fogyasztókat ellátó gáznyomás-szabályozókat föld alatti telepítéssel kell megépíteni. a közép/kisnyomású házi szabályozók az épületeknek csak alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el – lehetőség szerint növényzet takarásában- terepszint feletti vagy alatti kivitelezéssel.

Hírközlés

- (35) Településrendezési szempontból a terezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatti vezetéssel kell megépíteni.
- (36) Közcélú és egyéb 4 m-t meghaladó hírközlési építmény 8 antenna, antenna torony csak építési engedéllyel helyezhető el. az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott hely kiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Az építés feltételei

- 23.§ (1) A szabályozás területén épület építése akkor engedélyezhető, ha:
- a) a telekméret és az épület elhelyezése megfelel az övezeti előírásoknak,
 - b) kiépített és előfásított útról biztosított a telek tervlap szerinti megközelíthetősége,
 - c) valamint legalább az alábbi közműellátás biztosított:
 - ca) villamosenergia szolgáltatás,
 - cb) ivóvíz szolgáltatás,
 - cc) szennyvízelvezetés, továbbá
 - ce) csapadékvíz elvezetés (legalább nyílt árok rendszerrel)

Új építési telkek alakítására vonatkozó előírások

- 24.§ (1) A tervlap szerinti telekhatárok az övezeti előírások keretén belül módosíthatók. A módosítás: feltétele az érintett tömb egészére vonatkozó telekalakítási terv elkészítése. Új kialakítású telkek méretei legalább az övezetben előírt méretűek legyenek.
- (2) Új kialakítású telek legkisebb és legnagyobb oldalának aránya legfeljebb 1:3 lehet. nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) telekalakítási terv csak a tervlap szabályozási vonalakkal, ill. övezeti határral határolt területein belül készíthető, ill. ezek határvonalain nem változtathat. A szabályozási vonalak, övezeti határok megváltoztatása, új közutak megnyitása csak új szabályozási terv alapján engedélyezhető.

Egyéb rendelkezések

- 25.§ (1) A szabályozás területén közterület felőli kerítés legfeljebb 1,80 m magas, áttört kerítés lehet. A kerítés lábazatának magassága legfeljebb 50 cm lehet.
- (2) Ha a közterületi telekhatáron nem épül kerítés, az építési hely előkerthez amely azonban nem lehet hosszabb, mint a telekhatár 1/3-a, ill. 100 m.

Záró rendelkezés

- 26.§ (1) Ez a rendelet 2011. január 1. napján lép hatályba,
- (2) Hatályát veszti Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének Szabadbattyán építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2001. (XII.19.) önkormányzati rendelete
- (3) Hatályát veszti Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének Szabadbattyán, SEUSO lakó- és ipari park

szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló 8/2005. (IV.5)
önkormányzati rendelete

(4) Hatályát veszti Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-
testületének a Szabadbattyán építési szabályzatáról és szabályozási
tervéről szóló 9/2005. (VI.21.) önkormányzati rendelete

(5) Hatályát veszti Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-
testületének a Szabadbattyán építési szabályzatáról és szabályozási tervéről
szóló 12/2009. (IX.15.) önkormányzati rendelete

Borsó Pál
polgármester

Némethné Jenei Éva
jegyző

Záradék:

A rendeletet Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
hirdetőtábláján 2010. szeptember 28. napján kifüggesztéssel kihirdettem.

Szabadbattyán, 2010. szeptember 28.

Némethné Jenei Éva
Jegyző

1. ⁷Melléklet a 14/2010. (X.28.) önkormányzati rendelethez

Az értékvédelemről

Műemléki védelem alatt álló épületek:

1. Öregtorony (KÖH törzsszáma: 1741.; címe: Kula tér, 54. Hrsz.)
2. Nepomuki Szent János szobor (KÖH törzssz.: 9708.; címe: Balatoni u., 1320. Hrsz.)

Helyi védelemben részesült építmények:

3. református templom	Petőfi S. u.	Hrsz.: 985/1
4. lakóház	Petőfi S. u. 60.	Hrsz.: 1149/5
5. lakóház	Petőfi S. u. 71.	Hrsz.: 909
6. lakóház	Petőfi S. u. 72.	Hrsz.: 1143/1
7. lakóház	Kossuth L. u. 12.	Hrsz.: 996
8. lakóház	Kossuth L. u. 20.	Hrsz.: 992
9. lakóház	Dózsa Gy. u. 5.	Hrsz.: 1105
10. lakóház	Dózsa Gy. u. 15.	Hrsz.: 1100
11. lakóház	Dózsa Gy. u. 21.	Hrsz.: 1097/2
12. lakóház	Dózsa Gy. u. 28.	Hrsz.: 1052
13. lakóház	Dózsa Gy. u. 31.	Hrsz.: 1092
14. kereszt	Árpád u.	Hrsz.: 731/3
15. lakóház	Széchenyi u. 26.	Hrsz.: 180
16. lakóház	Széchenyi u. 39.	Hrsz.: 352/1
17. lakóház	Széchenyi u. 41.	Hrsz.: 351
18. lakóház	Széchenyi u. 56.	Hrsz.: 206
19. lakóház	Széchenyi u. 58.	Hrsz.: 207
20. lakóház	Széchenyi u. 60.	Hrsz.: 209
21. lakóház	Széchenyi u. 62.	Hrsz.: 210
22. lakóház	Széchenyi u. 66.	Hrsz.: 212
23. lakóház	Nádor u. 5.	Hrsz.: 588
24. lakóház	Nádor u. 42.	Hrsz.: 103/2
25. lakóház	Csíkvár tér 7.	Hrsz.: 1317
26. lakóház	Kula tér 8.	Hrsz.: 59
27. katolikus templom	Balatoni u.	Hrsz.: 1320
28. általános iskola	Balatoni u. 13,	Hrsz.: 1319

Helyi védelemre javasolt utcakép:

29. Petőfi S. utca 65,67,69
30. Széchenyi I. utca 52,54,56,58

⁷ Módosította a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2015. október 30. napjától

[illegible]

93.melléklet a 14/2010. (IX.28.) önkormányzati rendelethez

VIII.1. Szabadbattyán nagyközség régészeti lelőhelyei

Szerkezeti tervi számozás	KÖH azonosító	Lelelőhely neve	Lelelőhely jellege	Hrsz.	Megjegyzés
	21704	Lajostelep	szórványlelet	–	Felszíni gyűjtés, 1975. Adathiány miatt nem azonosítható.
	22325	Csikvári halom	ismeretlen korú erődítés	Lásd 22331!	Helyszíni szemle, 1966. Kralovánszky Alán. Az erődítés a Kulára, illetve az egykori várra vonatkozhat, ezért ez a 22331. lh-el lehet azonos, ahol K. A. ásott. A KÖH adatbázis esetleg összevont két lelőhelyet, mivel itt szerepel Fitz J. 1954-es ásatása a Kr. u. IV-V. századi temetővel, ami a MRT 27. lh-ével egyezik meg! Lásd lentebb!
	22326	Csikvár II.	szórványlelet; római kori sírkő	–	Adathiány miatt nem azonosítható.
	22327	Csikvár III.	bizonytalan jellegű lelőhely, éremlelet	–	1914. Adathiány miatt nem azonosítható.
	22328	Börgönd-Szabadbattyán vasútvonal	V. századi (keleti germán) temetkezés	vasút: 060/3	Vasútállomás környékére helyezhető a lelőhely, de pontos helye ismeretlen. Múzeumi adattárban: 54-431: 603,400-500; 196,200-300 koord., de a 603 biztosan nem jó, inkább 600,400-500! Környezete régészeti érdekű terület a vasút, az M7 és a Sárvíz- Malom-csatorna között a beépítetlen részekben: 1805, 1812, 053 hrsz maradék része, és a telephelyek még beépítetlen részei. A régészeti érdekeltséget bizonyítja az új 1. „Szalonai-féle” lelőhely. Lásd lentebb!
	22329	Szabadbattyán	honfoglaláskori temető	–	Feltárás, 1927. Marosi Arnold A székesfehérvári felőli határban lehetett, de a lelőhely pontosabban nem azonosítható. A múzeumi adattári koordináták: 54-342: 599,200-600,000, 199,100-200,000
	22330	Máriatelepi homokbánya	török kori telepmaradvány, szórványleletek,	–	Feltárás, 1955. Fitz Jenő Múzeumi adattárban: 54-342: 599,000-599,200; 188,100- 188,300. Utóbbi koord. elírás, 198,100-300 kell lennie. Pontosabban nem azonosítható.
	22334	Paptelek	római kori falmaradvány, telepnyomok	–	Adathiány miatt nem azonosítható, nem ábrázolható.

⁹ Módosította a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2015. október 30. napjától

22335	Szabadbattyán MRT 11/27. lh.: Máriatelep	római kori temető	Nagyjából: 9-20, 26-30	Helyszíni szemle, 1928. A műút építése során sírok pusztultak el. 1954-ben ugyanitt (Máriatelep 20.) kerültek elő sírok, a leletmentés során további 15 sírt tárt fel Fitz Jenő. A fentiek miatt azonos a 39163. rételel és az MRT 27. lelőhellyel Vö. Fancsalszky 2006, 80. <i>Javasoljuk összevonni a 391603. lelőhellyel!</i> <i>KÖH adatbázisból hiányzik az MRT számozás, pótolandó!</i> Belterület, részben beépített.
22336	Péterbánkút-dűlő	szórványleletek	–	A 22333 lh. része lehet, ill. erre a lh-re utalhattak a szórványok. Javasoljuk e tétel törlését és összevonását a 22333. lelőhellyel.
39163	Országút falu előtti szakasza	római kori temető	–	A régi lelőhelyek felsorolásában „Országút mellett” elnevezéssel szerepel. Ad. ltsz.: 530. Leletek: 7507-7508., 7538. ltsz. Azonos a 22335. rételel! <i>Javasoljuk összevonni a 22335. lelőhellyel!</i>
21705	Iskola udvar MRT 11/2. lh.	több korszakú telepmaradvány; faluhelyek XVII-XVIII. századi sírok is	1292-1298, 1300- 1305, 1309, 1311- 33 (1287: beépítetlen)	Leletmentés, 1981. Fülöp Gyula A lh. a római katolikus templom környékére is kiterjed, az MRT. ezzel a meghatározással sorolja fel. A Csikvár-halom nevű egykori határreszen fekszik. A lh. részben feltárt, belterületen található, túlnyomórészt beépített. A még beépítetlen részekben további obj-ok várhatók, akár az ismert lh. határon kívül is! <i>A KÖH adatbázis az MRT lh. számot nem említi és koordinátákat sem, pedig szerepel a térképi adatbázisban. Javítandó!</i>
21706	Külsőapda MRT 11/18. lh.	több korszakú telepmaradvány; faluhelyek	039/4-7,9 Részben 039/13 erdő alá is húzódhat	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Fejér megye régészeti topográfiája (MRT) Jelenleg szántó. <i>A KÖH adatbázis az MRT lh. szántót nem említi. Javítandó!</i>
21707	Felsősomlyó MRT 11/23. lh.	több korszakú telepmaradvány; faluhelyek	Fedett: 0130/5, 6, 8, 10; út: 7, erdő: 0130/2 Szántó: 0130/3, 4, 11, 0132/26, 27, 45	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Feltehetően a somlyóhegyi apácák Árpád-kori kolostorának helyével azonos. Jelenleg részben fedett (felsősomlyói major és kastély, út, erdő), ill. szántó. Szélerőmű számára vizsgálható területet érint. <i>A KÖH szöveges adatbázisból hiányzik az MRT számozás. Pótolandó!</i>

22331	Kula MRT 11/3. lh.	késő középkori erődítés, torony műemlék	Torony: 54. Adatbázisban jelölt környezete: 50-53, 56-67.	Feltárás, 1955. Fitz Jenő, 1967. Kralovánszky Alán Régészetileg kutatót, helyreállított műemlék. Közvetlen környezete túlgyomórészt beépített, ahol középkori és török kori települések léteztek. <i>A KÖH adatbázis az MRT lh. számot nem említi. Javítandó!</i>
22332	József A u. 2.	kelta kori sír	1510	Pinceásás során került elő. Helyszíni szemle, 1958. Fitz Jenő Belterületen, beépített. A lelőhely a környékre is kiterjedhet. <i>A KÖH adatbázisban házszám nem szerepel! Javítandó!</i>
22333	Sárvíz-Malom-csatorna Péter-Bánkút-dűlő MRT 11/1.	országosan védett lelőhely!	0150/1, 4-51 0146/6, 7, 44, 45, 50, 57, 59, 61, 62/4,	Feltárás, Fülöp Gyula, 1975. Nádorfi Gabriella, 1993-tól Régészeti kutatása előrehaladott, feldolgozása folyamatban. A kutatlan részei szántók. 0144/4,5, 44 hrsz-ú gz-i terület érinti! <i>A hrsz-okat és a hiányzó MRT számozást kiegészítettük. javítandó a KÖH adatbázisban. Javasoljuk a 22336. tételt ide vonni (lásd fentebb!)</i>
22337	Sárvíz-Malom-csatorna II.	újkorai temető	–	Helyszíni szemle, 1967. Kralovánszky Alán Adathiány miatt nem azonosítható.
22606	MRT 11/4.	faluhely	108-112, 115-128, 130, 173/11, 113 (út)	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A Kula toronyerődítést kiszolgáló népek egyik falva lehetett az átkelőhely közelében. Jelenleg belterület, de beépítetlen háztáji, művelt parcellák.
22607	MRT 11/5.	több korszakú telepmaradvány, római kori útszakasz	049/2-7	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Ez az út köthette össze a 22333. lh-et Gorsiummal. Jelenleg szántó.
22608	MRT 11/6.	több korszakú telepmaradvány	049/7-10	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó.
22609	MRT 11/7.	telep	221-228	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A 22607-608-609. lh-ek egy település kis időszaki vízfolyással elválasztott részei lehettek az adott régészeti korszakban. Jelenleg belterület, de beépítetlen háztáji.
22610	MRT 11/8. Farkasszegi-dűlő	telep	066/3-6	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Önálló majorsági központ lehetett a korszakban. Jelenleg szántó.

22611	MRT 11/9. Farkasszegi-dűlő	telep	070/6-9	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Önálló majorsági központ lehetett. Jelenleg szántó.
22612	MRT 11/10. Farkasszegi-dűlő	telep	070/15-16	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Önálló majorsági központ lehetett. Jelenleg szántó. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület érinti.
22613	MRT 11/11. Pentele-határi(határ)-dűlő	több korszakú telepmaradvány	0154/16,17 0154/18.(út)	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A feltehetően a tatárjárás során elpusztult falu újonnan települt, a török időkben néptelenedett el. Jelenleg szántó.
22614	MRT 11/12. Pentele-határi (határ)-dűlő	több korszakú telepmaradvány	0154/12-15	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Az Árpád-kori falu a tatárjárás során pusztulhatott el, nem települt újjá. Jelenleg szántó.
22615	MRT 11/13.	telep	0154/2, 22, 25 0154/1 (út) belterület: 1338/7-15, 1342-48. 1338/1=Veres P. u 1360=Jókai M. u.	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Részben fedi az MRT 25. lh-et. Jelenleg szántó, ill. belterület; részben beépített, elfedett.
22616	MRT 11/14. Lajos-teleptől ÉK-re	faluhelyek több korszakból	5273-79, 5291-5300, 5315-24, 5335-44, utak: 5353, 5307	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg kertes mezőgazdasági terület. A tervezett 650. j. főút nyomvonala érinti.
22617	MRT 11/15. Lajos-teleptől DNy-ra	faluhelyek több korszakból	2065-2072, 2075-82, 2088-94 utak: 2064, 2084	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg kertes mezőgazdasági terület.
22618	MRT 11/16. Inzsenér-dűlő másként Pityer-dűlő	faluhely	099, 0101/31-34	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Az Árpád-kori <i>Dus</i> falu valószínűleg a lelőhellyel azonos. Lehetséges, hogy a lh. a jelenlegi belterület alá húzódik ÉK felé? Az 51624. lelőhellyel összetartozhat. Jelenleg szántó, ill. kertes jellegű terület felhasználású. Tervezett lakóterületet (Euréka Lakókert) érint.
22619	MRT 11/17.	telep	039/9	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó.
22620	MRT 11/19.	faluhely	039/1-4	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A 21706. faluhely tatárjárás után létesülhetett utódja. Jelenleg szántó.

	22621	MRT 11/20. Hármas-völgy K-i oldala	faluhely	0117/105-113	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó.
	22622	MRT 11/21. Máriatelep és Jókai u. között	faluhelyek több korszakból	041/1-2, 042/9 Belterület: 45/14- 18	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A Kula toronyerődítést kiszolgáló népek egyik falva lehetett az átkelőhely közelében. Jelenleg szántó, kis részben belterület; beépítve.
	22623	MRT 11/22. Haraszti-erdő-dűlő	faluhelyek több korszakból	0131/8-15	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó. Szélerőmű számára vizsgálható területet érint.
	22624	MRT 11/25.	faluhelyek több korszakból	1346/2, 1347-1370	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A Kula toronyerődítést kiszolgáló népek egy falva lehetett az átkelőhely közelében. Jelenleg belterület, részben elfedett, beépített.
	22625	MRT 11/28.	faluhely	084/5,6, 085	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó.
	26741	Pokol-dűlő	ismeretlen korú pince	-	Helyszíni szemle, 2000. Nádorfi G. sztereografikus: 504-421: 461, 550, 448, 950 koord.
	51624	Inzsenér-dűlő másként Pityer-dűlő	faluhelyek	098/1, 099, 101/31-34,57-58, 279/5-12	Helyszíni szemle, terepbejárás, Nádorfi G. A 22618. lelőhellyel összetartozhat. Jelenleg szántó, ill. kertés jellegű terület felhasználású. Tervezett lakóterületet és gazdasági terület (Euréka Lakókert) érint.
	51625	Inzsenér-dűlő II.	telep	098/1	Helyszíni szemle, terepbejárás, 2009. Nádorfi G. Jelenleg szántó. Tervezett lakóterületet (Euréka Lakókert) és gazdasági terület érint.
	21695	Sárszentmihály	faluhely	0154/17	Sárszentmihály MRT. 14. lelőhelye átnyúlik Szabadbattyán területére, a 22613. lh-től ÉÉNy- ra található.
	22544	Sárszentmihály	telep	0146/57 0150/51	Sárszentmihály MRT. 7. lelőhelye éppen átnyúlik Szabadbattyán területére, a 22333. lh-től É-ra található.
29. lh.		Széchenyi u. 9.	római kori falmaradvány	542	Nádorfi G. 2005. évi hatástanulmányából származó adat. <i>KÖH adatbázisból hiányzik, pótolandó!</i>

MRT 26.		MRT 11/26. lh. Máriatelep	temetőmaradvány	1-8, 31-37	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg belterület, részben beépített, elfedett. <i>KÖH adatbázisból hiányzik. pótolandó!</i>
MRT 24.		MRT 11/24. lh. Vitézi földek homokbánya	Árpád-kori temető	013/105	A lelőhely bolygatott, részben elpusztult. Megegyezik a régi lelőhelyek jegyzékében lévő „Homokbánya” lelőhellyel. <i>KÖH adatbázisból hiányzik, pótolandó!</i>
30. lh.		Új 1. lelőhely Köszraktár	telep	053/8-10	Terepbejárás, 2009. Szalontai Csaba Az adat feldolgozás alatt. Koord.: 196,356, 600,236, 200x150m-es

¹⁰4.melléklet a 14/2010. (IX.28.) önkormányzati rendelethez

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

Cifra kert

Hrsz.: 1335/1, 1335/2, 1335/3

javasolt egyedi tájérték:

1. Lajostelep, Popovics-kastély és kertje. Az eklektikus stílusú kastély 1910 körül épült. (Hrsz.: 028/2)
2. Felsősomlyó, Wünscher-kúria és kertje. A kúria a XX. század első felében épült. (Hrsz.: 0130/2, 0130/5)
3. Fa gyalogos híd a Cifrakertbe A Malomcsatorna felett (Hrsz.: 1334)
4. Temetők, kegyelei park (Hrsz.: 174, 1110, 1275)
5. Református templom és környezete (Hrsz.: 985/1)
6. Róm.kat. templom és környezete (Hrsz.: 1320)
7. Kula-torony és környezete (Hrsz.: 54)

¹⁰ Módosította a 21/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2015. október 30. napjától

¹¹5.melléklet a 14/2010. (IX.28.) önkormányzati rendelethez

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT:

a./ MEGTERÜLET:

(Terület nagysága: ~271,1ha)

03/1, 03/2, 03/3, 04, 05/1, 039/9, 039/10, 039/11, 043/2, 043/4, 045/1, 045/2, 045/5, 045/6, 045/7, 046, 047/2, 047/3, 047/4, 047/5, 047/6, 047/7, 047/8, 047/9, 062/3, 062/4, 062/5, 062/6, 062/7, 062/8, 062/9, 062/10, 062/11, 062/12, 062/13, 062/14, 063, 064/2, 064/3, 064/4, 064/5, 064/6, 064/7, 064/8, 064/9, 064/10, 064/11, 064/12, 064/13, 064/14, 064/15, 064/16, 064/17, 064/18, 064/19, 064/20, 064/21, 064/22, 065/2, 066/7, 066/12, 068/3, 068/4, 068/5, 068/6, 068/7, 068/8, 092/37, 094/8, 094/9, 096, 097/3, 097/4, 0101/6, 0101/7, 0103/3, 0103/4, 0104/2, 0104/17, 0104/18, 0104/19, 0104/20, 0104/21, 0104/22, 0104/23, 0104/24, 0104/25, 0105, 0118, 0119, 0120/1, 0120/2, 0120/3, 0125/18, 0125/19, 0125/20, 0127/27, 0151, 0152/3, 0152/4, 0152/5, 0152/6, 0152/7, 0152/8, 0152/9, 0152/10, 0152/11, 0153, 0154/24, 1334, 1335/1, 1335/2, 1335/3,

b./ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

(Terület nagysága: ~79,8ha)

036, 039/8, 047/1, 049/10, 050, 051, 052/1, 052/2, 053/2, 053/8, 053/9, 053/10, 053/27, 088, 0107/1, 0107/3, 0107/5, 0107/6, 0107/7, 0107/8, 0107/9, 0107/10, 0107/11, 0107/12, 0109/1, 0110, 0111/3, 0111/4, 0111/5, 0111/6, 0111/7, 0111/8, 0111/9, 0112, 0113/1, 0113/2, 0113/3, 0114/1, 0114/2, 48, 1812, 2027, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278,

¹¹ Módosította a 21/2015. (X.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2015. október 30. napjától