



A 4/2008.(IV.11.) számú rendelet: CSÉSZ-2008
CSOLNOK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

egységes szerkezetben:
a 7/2016. (XI. 2.) Ök. rendelettel
a 12/2017. (VII. 27.) Ök. rendelettel
a 7/2018. (XI. 22.) Ök. rendeletben hatályon kívül helyezett rendelkezésekkel
a 9/2019. (X. 10.) Ök. rendelettel

□ **4/2008.(IV.11.)** számú rendelet: **CSÉSZ-2008 TARTALOMJEGYZÉKE**

I. FEJEZET

A rendelet hatálya és tartalma.....	1. §	4. old.
Alkalmazási előírások.....	2. §	
Közterület-alakítási Terv /KAT/.....	3. §	
Kötelező Elvi Engedélyezési Terv /KELEN/.....	4. §	

II. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK		6. old
Szabályozási elemek.....	5. §	
A telekalakítás helyi szabályai.....	6. §	
Az építés általános feltételei.....	7. §	
Épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások.....	8. §	
Tilalmak és korlátozások.....	9. §	
A község belterületi határának módosítása.....	10. §	

III. FEJEZET

A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA.....	11. §	14. old
---------------------------------------	-------	---------

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		15. old.
A beépítésre szánt terület növekedése.....	12. §	
Épületek, építmények elhelyezése lakóterületek és a településközpont vegyes terület övezeteiben.....	13. §	
Kisvárosias lakóövezetek.....	14. §	
Kertvárosias lakóövezetek.....	15. §	
Falusias lakóövezetek.....	16. §	
Településközpont vegyes terület övezetei.....	17. §	
Gazdasági területek általános előírásai.....	18. §	
Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági terület övezetei.....	19. §	
Egyéb ipari gazdasági terület övezetei.....	20. §	
Üdülő területek övezetei.....	21. §	
Különleges területek övezetei.....	22. §	
Idősek otthona különleges terület övezete.....	23. §	
Különleges rekreációs terület övezetei.....	24. §	
Különleges sport területek övezetei.....	25. §	
Temetőterület övezete.....	26. §	
Különleges pincés területek és egyéb különleges terület övezetei.....	27. §	

V. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		41. old.
Közlekedési és közműterületek övezetei.....	28. §	
Zöldterületek, övezetei.....	29. §	
Erdőterületek övezetei.....	30. §	
Mezőgazdasági területek övezetei.....	31. §	
Vízgazdálkodási területek övezetei.....	32. §	

VI. FEJEZET

Környezetalkotási és védelmi előírások.....	33. §	55. old.
Állattartásra vonatkozó általános előírások.....	34. §	
Kulturális örökségvédelem.....	35. §	
Sajátos jogintézmények.....	36. §	
Vegyes és záró rendelkezések.....	37. §	

Szöveges mellékletek:

1. számú melléklet: A CSÉSZ módosító előírásainak önkormányzati rendeletei /szabályozási terv módosí-

tásai/

2. számú melléklet: Értelmező rendelkezések /Fogalom-meghatározások/
3. számú melléklet: Csolnok községi Önkormányzat javára Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

Rajzi mellékletek:

- | | | |
|--|--|------------|
| 4. számú melléklet: Szabályozási terv Beépítésre nem szánt területek | SZ-1 | M=1:10.000 |
| 5. számú melléklet: Szabályozási terv Beépítésre szánt területek | SZ-2 | |
| | szelvényezve A3 lapokon | M=1:2.000 |
| | digitálisan: SZ-2(a), SZ-2(b); SZ-2(c) | |
-
- | | | |
|--|---|-----------|
| 5/a. Szabályozási terv Beépítésre szánt területek | SZ-2/a | M=1:4.000 |
| | /Központi belterület és környezete/ | |
| 5/b. számú melléklet: Szabályozási terv Beépítésre szánt területek | SZ-2/b | M=1:4.000 |
| | /Alsó-Janza belterület és környezete/ | |
| 5/c. számú melléklet: Szabályozási terv Beépítésre szánt területek | SZ-2/c | M=1:4.000 |
| | /Rehabilitációs Központ belterület és környezete/ | |
-
- | | | |
|--|------------------|-----------|
| 6. számú melléklet: Fedvénytervek | | |
| 6.1 melléklet Pollus hegy | SZ-2/m | M=1:2000 |
| 6.2 melléklet Három helyszínen történő módosítás | Sz-2/m2 | M=1:2000 |
| 6.3 melléklet Módosítás 5 esetben | Sz-2/m3 | M=1:2000 |
| 6.4 melléklet Módosítás 5 esetben –Jelmagyarázat | Sz-2/m3-J | |
| 7. számú melléklet: Korlátozó tényezők | SZ-2/m1 | M=1:8.000 |

Függelék:

1. Építési övezetek és övezetek összefoglaló táblázata
2. Kulturális Örökségvédelem: Országos védelem listája
3. Csolnok Község Natura 2000-es területei
4. Csolnok Község helyi védelemre javasolt természeti területeinek jegyzéke
- 5.–hatályát veszette
6. hatályát veszette
7. hatályát veszette
8. Intézkedési javaslatok
9. Úthálózat osztályba sorolása és a javasolt mintakereszt szelvények

CSOLNOK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

4/2008 (IV.11.) számú önkormányzati rendelete

CSOLNOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Csolnok Községi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§ (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) és egyéb jogszabályok rendelkezéseinek, valamint Csolnok településszerkezeti tervének figyelembe vételével megállapítja Csolnok Településrendezési és Építési Szabályzatát (továbbiakban: CSÉSZ) és annak kötelező alkalmazását elrendeli.

I. FEJEZET**A rendelet hatálya és tartalma****1.§**

- (1) a) A rendelet hatálya kiterjed Csolnok Község közigazgatási területére (a továbbiakban a terület) kivéve az alábbi telkeket:
- Alsó Janza területén: volt XII. bányakövek területe hrsz.:083/1-2;
 - Gaisberg oldalán lévő volt IX. bányakövek területe hrsz.: 096;
 - Mókus hegyen volt kőbánya hrsz.: 059/2;
 - Annavölgy utca végén volt sportpálya hrsz.: 474/1;
 - Petőfi utca 90. volt galván-üzem területe hrsz.: 675/2; 676/1; 676/2.
- b) Az a) pontban helyrajzi számmal felsorolt területekre a hasznosítási program ismeretében szabályozási terv készítendő, melyben tisztázni kell a használat és az építés feltételeit. A szabályozási terv hiányában csak a kialakult állapotnak megfelelő használat gyakorolható, csak állagmegóvási és felújítási munkák végezhetők.
- (2) A CSÉSZ az alábbi részekre tagolódik:
- a) Településrendezési és Építési Szabályzat
- b) ¹A szabályzat szöveges és rajzi mellékletei: ²
- ba) 1. melléklet: A CSÉSZ kiegészítő előírásainak önkormányzati rendeletei /a szabályozási terv módosításainak listája/
 - bb) 2. melléklet: Értelmező rendelkezések /Fogalom-meghatározások/
 - bc) 3. melléklet: Csolnok községi Önkormányzat javára Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke
 - bd) 4. melléklet: Szabályozási terv Beépítésre nem szánt területek
 - be) 5. melléklet: Szabályozási terv Beépítésre szánt területek
 - bf) 6. melléklet: Fedvénytervek
 - 6.1. melléklet: Pollus hegy
 - 6.2. melléklet: Három helyszínen történő módosítás
 - 6.3. melléklet: Módosítás 5 esetben
 - 6.4. melléklet: Módosítás 5 esetben jelmagyarázat
 - bg) 7. melléklet: Korlátozó tényezők
- c) **FÜGGELÉK**
- 1. F-1 Építési övezetek és övezetek összefoglaló táblázata
 - 2. F-2 A Kulturális Örökségvédelem országos ³ listája

¹ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet² Módosította: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

3. F-3 Csolnok Község Natura 2000-es területei
4. F-4 Csolnok Község helyi védelemre javasolt természeti területeinek jegyzéke
5. ⁴
6. F-6 A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások
7. ⁵
8. F-8 Intézkedési javaslatok
9. F-9 Út mintakeresztszelvények

Alkalmazási előírások

2.§

- (1) A területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A területen építési munkát végezni, és ezekre hatósági engedélyt kérni csak az OTÉK és az egyéb általános érvényű jogszabályi előírások, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.
- (3) ⁶

Közterület-Alakítási Terv /KAT/

3.§

- (1) Közterület-alakítási tervet (a továbbiakban: KAT) kell készíteni
 - a) a szabályozási terven megjelölt helyen,
 - b) és/vagy a Képviselő-testület döntése alapján a jogszabályok keretei között, a településszerkezeti, forgalom-technikailag ⁷ együtt kezelendő szabályozási vonalak közötti területekre, a közterületek kialakítása, felújítása, átalakítása esetén.
- (2) A KAT-ra vonatkozó részletes előírások:
 - a) A KAT készítését a főépítész javaslata alapján a Képviselőtestület rendeli el, s elkészítése után azt határozattal hagyja jóvá.
 - b) A KAT-ra alapozott szakági építési engedély-kérelemhez csatolni kell az elfogadó képviselő-testületi határozat mellé az illetékes főépítész véleményét.
 - c) A KAT helyszínrajzának méretaránya minimum M=1:1.000 léptékű kell, hogy legyen, illetve indokolt esetben ennél részletesebb lépték.
 - d) A KAT területe legalább az érintett közterületszakaszra és az azzal határos telkekre kell kiterjedjen.
 - e) A KAT részeként közlekedési, közmű- és vízrendezési tervvel összehangolt kertépítészeti tervet kell készíteni. A forgalomtechnikai megoldás figyelembe vételével a tervben rögzíteni kell:
 - ea) a helyszínrajzi kialakítást, magassági méreteket, keresztmetszeteket,
 - eb) a gépjármű, a gyalogos, a kerékpáros közlekedés felületeit, burkolati terveit,
 - ec) a behajtók, személy-bejárók helyét és felületeit,
 - ed) a parkolás rendjét,
 - ee) ⁸

³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2) önk. rendelet

⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- ef) a köz- és díszvilágítás megoldását,
 - eg) a közműkiváltások és a létesítendő közművek, a felszíni vízelvezetés kialakítását,
 - eh) a közlekedési zöldterületek, zóldsávok kertépítészeti terveit.
- f) A közterület alakítást a környező beépítéssel és építési lehetőséggel összhangban kell megvalósítani, melynek során az akadálymentes használatot biztosítani kell.

Kötelező Elvi Engedélyezési terv /KELEN/

4. §⁹

II. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Szabályozási elemek

5.§

- (1) ¹⁰ a) A szabályozási tervben, illetve építési szabályzatban alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:
- 1. a meglévő és a tervezett szabályozási vonal, közterületi telekhatár,
 - 2. a területfelhasználási egység határa,
 - 3. az építési övezet és az övezet határa (kivéve az 5.§ (2) bekezdés esetei),
 - 4. az övezeti jellemzők: a beépítési mód, a beépítés mértéke, a megengedett építmény, illetve építményrész –magasság, a kialakítható és a beépíthető legkisebb telekméret (terület, szélesség), kötelező zöldfelületi legkisebb mértéke,
 - 5. a terepszint alatti beépítés szabályai
 - 6. az építési hely a mindenkori telekhatárhoz viszonyított helyzete,
 - 7. beültetési kötelezettség, kötelező fásítás,
 - 8. egyéb sajátos építési követelmények.
- (2) a) Építési övezet, illetve övezet határa –szabályozási terv módosítása nélkül- csak telekhatár-korrekciónál változhat ¹¹ a kialakuló tényleges telekhatárra.
- b) Telekhatár-korrekciónál az érintett telkek összterületének legfeljebb 5%-ig kérhető egy alkalommal, a jelen rendelet jóváhagyásának időpontjában, a földhivatali nyilvántartásban meglévő telekosztást alapul véve.
- (3) A Dorog felől terepbeugrásban érkező 1121 sz. főút szélesítése érdekében szabályozási terven jelölt közterületi határ a talajmechanikai vizsgálatok, geodéziai felmérések, vízrendezési terv, illetve telekalakítási terv készítése függvényében pontosítható, szükség esetén a részletesebb kiviteli terveknek megfelelően a 40m-ben szabályozott területsáv a tényleges igényeknek megfelelően csökkenthető.
- (4) Domborzati adottságok, forgalomtechnikai szempontok okán az új lakó/kiszolgáló utak szabályozási vonallal elválasztott közterületi határa a szabályozási terven ábrázolt határvonalhoz képest legfeljebb 5,0-5,0m-es, gyűjtő utaknál legfeljebb 10,0-10,0 m-es területsávban módosulhat oly módon, hogy az út nyomvonalvezetése nem romolhat.
- (5) ¹²
- (6) Az építési övezeti, illetve övezeti előírásokat a korábban épült épületek bővítése, átalakítása esetében is alkalmazni kell. Azokat az épületeket, amelyek nem felelnek meg a jelen CSÉSZ és

⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

¹⁰ Módosította: 12/2017. (VII. 27.) ök. rendelet

¹¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

¹² Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

Szabályozási Terv rendelkezéseinek, nem lehet bővíteni; elbontás után csak az előírások figyelembe vételével lehet újraépíteni.

A telekalakítás helyi szabályai

6. §

- (1) a) Jelen szabályzatnak megfelelő a telekrendezés (-osztás, -határrendezés, -összevonás) ha az osztás utáni telekméret az övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret értékét eléri, valamint az osztás után kialakuló telkeknél „zárvány területszabványok” nem maradnak, a visszamaradó építési telken a beépítettség mértéke nem haladja meg az övezetre meghatározott mértéket.
 - a) Az építési övezetekben a meglévő telkek területe, vagy a telekmérete a megengedhetőnél kisebbre kizárólag közterületi korrekció okán csökkenthető.
 - b) Ha a telekalakítás a telekrendezés az előírásoknak megfelelő állapotok létrehozására irányul, akkor annak érdekében az előírtnál kisebb telekméret is létrehozható.
- (2) Szabályozási vonallal érintett telkek esetében az építés, vagy rendeltetési mód változás engedélyezését megelőzően kötelező a telket a szabályozási terv közterületi határváltozása szerint kialakítani.
- (3) Az új közlekedési közterületek határvonala elmozdítható a szabályozási terv módosításának szükségessége nélkül, a 5.§ (3) és (4) bekezdésekben meghatározott mértékig, ha ezt: a terepadottságok, a domborzati viszonyok, a talajmechanikai állapotok az útépitési engedélyezési tervek készítése indokoltá, és a telekalakítási terv által pontosított telekhatárok azt-szükségessé teszik.
- (4) Különböző építési övezetekbe sorolt telkek összevonhatók, de építési igénnyel csak az övezeti előírások szerint lehet élni a megfelelő telekrészekben.
- (5) Beépítésre szánt területen az 5% feletti lejtésű területeken telekalakítás csak akkor jöhet létre, ha a területhasználat és az építési tevékenység a telekalakítás utáni telkeken az erózió- és talajvédelem előírásainak megfelelő.
- (6) Lakóterületen telekosztás, vagy telekegyesítés esetén a közút felőli telekszélesség (kivéve saroktelkek egyik telekméretét) legfeljebb **40m** lehet.
- (7) Magánutat kialakítani csak az építési övezeti előírásokban meghatározott minimális telekméret többszörösét meghaladó építési telek felosztásával egyidejűleg, az új telkek, illetve a telkek megközelítésére szabad, valamint zárvány helyzetű építési telkek kiszolgálására.
- (8) ¹³A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális telekméret tartandók be:
 - a) Lakóterületi kiszolgáló magánút, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen
 - aa) min. **4,0 m**, ha legfeljebb **2 db** lakást szolgál ki,
 - ab) min. **6,0 m**, ha legfeljebb **6 db** lakást szolgál ki,
 - ac) min. **8,0 m** ha legfeljebb 9 db lakást szolgál ki,
 - ad) min. **10,0 m**, ha legfeljebb **12 db** lakást szolgál ki,
 - ae) min. **12,0 m**, ha 12-nél **több** lakást szolgál ki.
 - b) Gazdasági területen a magánút
 - ba) min. **10,0 m** lehet egy telek kiszolgálása esetén,
 - bb) min. **12,0 m** lehet, ha legfeljebb **4db** telket szolgál ki,
 - bc) min. **14,0 m** lehet, ha legfeljebb **8 db** telket szolgál ki,
 - bd) min. **16,0 m** lehet, ha 8db-nál **több** gazdasági telket szolgál ki.

¹³ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

- (9) A külterületen beépítésre szánt telek megközelítéséhez magánút a belterületi magánút kialakításának feltételei szerint létesíthető.
- (10) Nyúlványos telek csak ¹⁴olyan módon jöhet létre, ahol az építési telek nyúlványa
- lakótelek esetén legalább **4 méter** széles és legfeljebb **50m** hosszú lehet,
 - ipari és kereskedelmi gazdasági, illetve vegyes területen legalább **8 méter** széles és max. **50m** hosszú lehet,
 - mezőgazdasági, illetve a beépítésre nem szánt területeken a kialakuló teleknyúlvány minimum **6m** széles és legfeljebb **100m** hosszú lehet.

Az építés általános feltételei

7. §

- (1) Építési tevékenység csak rendezett telek, azaz a szükséges építési-telek- és azt kiszolgáló úttelek kialakítása és a végrehajtott szükséges vízrendezés esetén kezdhető meg.
- (2) Abban az esetben, ha a szabályozási terven jelölt építési hely területe kisebb a megengedett övezeti határérték alapján számított értéknél, abban az esetben az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.
- (3) Az építési övezetekben kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét meghaladó telken két főfunkciójú épület is elhelyezhető, ha azt a jelölt építési hely lehetővé teszi, vagy annak hiányában az előírt minimális elő-oldal és hátsókerterek biztosítása lehetővé teszi.
- (4) ¹⁵
- (5) Bor- és terménytároló pincék építésének, fenntartásának feltételei.
- ¹⁶
 - Terepszint alá pince csak a földterület tulajdonosának írásbeli hozzájárulásával építhető, bővíthető, az alábbiak figyelembe vételével:
 - közterületről nyílóan új, partfalba vágott pince nem létesíthető,
 - a közterületi telekhatárt legfeljebb 3m-es közelségben érheti el a pince határfala, illetőleg bejárata,
 - a terepszint alatti építmény a szomszédos telekhatárt csak az oldalhatáros beépítésű telekhatáron közelítheti meg, egyéb szomszédos telekhatárt és hátsó telekhatárt 1,5m-re.
 - Közterületen megjelenő pincszellőzők/kémények kialakítása csak a terület tulajdonosának írásos hozzájárulásával történhet, oly módon, hogy az a közterület-használatát nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.
 - Temető kerítésétől számított 10 méteren belüli pince nem létesülhet, a 10 m-en belüli meglévő pince felszámolandó.
 - Lakótelekhez, vagy egyéb építési telekhez nem kapcsolódó önálló építésű, pince kizárólag bor-, és terménytárolás céljára, illetve egyéb mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan hasznosítható, építhető.
 - ¹⁷
 - Védelemre jelölt területen a közterületről nyíló, illetve azt 3, vagy kevesebb méterre megközelítő pincéhez kapcsolódó borház-jellegű felépítmény garázs céljára, illetve áru-raktározására nem hasznosítható.

¹⁴ Módosította: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

¹⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

¹⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- h) Belterületi, illetve a belterületi határ 100m-es körzetében lévő pince ivóvízzel történő ellátása, csak a szennyvízhálózatra történő egyidejű rákötése esetén lehetséges.
- (7) Terepszint alatt, önállóan is építhető gépjármű-tároló bármely építési övezetben.
- (8) a) A keletkező szennyvizek a területen nem szikkaszthatók.
 b) A telket érintő, vagy azt belterületen 50m-re megközelítő szennyvízelvezető hálózat kiépítése után tilos bármilyen szennyvíz-tároló, vagy közmű-pótló berendezés létesítése, a telken víz bekötéssel együtt járó építési tevékenység csak a szennyvízhálózatra történő rákötés mellett végezhető.
- (9) ¹⁸
- (10) Telkekhez rendelt zöldfelület kialakításánál a cserjék a telekhatárokhoz **50 cm**-nél közelebb, fák az oldal- és hátsó kerthez **2 m**-nél közelebb nem telepíthetők, az előkertben a közterületi telekhatártól legalább 1 m-re ültethetők.
- (11) A legkisebb zöldfelületek számítása során
- a) a burkolt felületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe:
- | | |
|--|-----|
| - gyephézagos burkolat esetében | 10% |
| - gyepráccsal kialakított gyepfelület parkolás céljára | 20% |
| - gyepráccsal kialakított gyepfelület sport céljára | 75% |
- b) a vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe:
- | | |
|--|-----|
| - terepszinten kialakított mesterséges és természetes díszkútak, tavak | 50% |
| - kerti úszómedencék felülete | 0% |
- c) a tetőkertek, zöld-teraszok az alábbiak szerint vehetők figyelembe:
- | | |
|---------------------------------|------|
| - 100 cm feletti földtakarással | 100% |
| - 75 cm feletti földtakarással | 75% |
| - 50 cm feletti földtakarással | 50% |
| - 25 cm feletti földtakarással | 25% |

Épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

8. §

- (1) Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben az alábbi építmények és műtárgyaik csak abban az esetben helyezhetők el, ha a rendelkezésre álló közterületen hely hiányában, vagy műszaki szempontok miatt azok nem helyezhetők el:
- közművezetékek nyomvonalai,
 - forrásfoglalás,
 - vízmű-gépház,
 - transzformátorállomás, energia-átalakító,
 - gáznyomás-szabályozó.
- (2) Építmények elhelyezése közterületen:
- a) Az OTÉK 32. § 2., 3., 5. pontjában meghatározott létesítmények közterületen, közkertekben, közhasználat előtt megnyitott egyéb területen helyezhetők el.
- b) A közterületen elhelyezhető építmények számára szükséges méretű telek alakítható.
- d) A közterületi pavilon:
- da) csak akkor létesíthető, ha az utca szélessége legalább 14m, illetve a járda teljes szélessége legalább 5m, s a visszamaradó gyalogos sáv szélessége legalább 2,5m,
- db) legfeljebb 6m² alapterületű lehet,

¹⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- e) ¹⁹
- f) Közterületen vendéglátó teraszok üvegezett, zárt módon nem létesíthetők.
- g) ²⁰
- (3) a) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el.
- b)²¹
- (4) a) Az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv másképpen nem határozza meg- az elő-, oldal- és hátsó-kertek értékei alapján, az aktuális telekhatártól mérve kell értelmezni.
- b) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén - a szabályozási terv egyéb rendelkezésének hiányában- 6,0 m-ben kell meghatározni.
- c) **A kötelező előkert** határát megállapított építési vonalként kell értelmezni.
- d) Ahol az építési övezet csak **minimális előkertet** határoz meg, ott az előírt érték megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület.
- e) Az **oldalkert** mérete a Szabályozási terv, illetve az illetékes Tűzvédelmi Szakhatóság eltérő rendelkezése hiányában az övezete előírt maximális építménymagasság értékének a fele, de
- **a szabadon álló** beépítés esetében legalább 3,0 méter,
 - **az oldalhatáron álló** új beépítésnél legalább 4 méter,
 - **hézagosan zárt sorú** beépítési módnál: kialakult és új építés esetén is az épületet a telekhatáron lehet elhelyezni, és telekhatártól telekhatárig lehet építeni.
 - ha a kialakult helyzetre tekintettel, az oldalkert elhagyásával létesül az épület, a szomszédos épülettől való távolság az oldalkert felőli tűzfalképzés esetén sem lehet 3,0 m-nél kisebb,
 - kialakult esetben az oldalhatáron álló beépítésnél az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, új építés esetén, nem kialakult tömbök esetén 1,0 m-re kell elhelyezni.
- f) A **hátsó kert mérete** általános esetben legalább 10m, eltérő eseteket a szabályozási terv jelöli, vagy az övezeti előírásoknál szerepelnek.
- (5) Az építési hely beépítésre nem szánt területeken– amennyiben a szabályozási terv, illetve az övezet előírása másként nem rendelkezik – az OTÉK előírásainak megfelelően határozandó meg.
- (6) a) A helyi terepviszonyokra tekintettel a telkeken belül a természetes lejtési viszonyok megőrzendők.
- b) Az épületek elhelyezésekor, illetve a terep alakításakor a terepbevágás/feltöltés az alábbiak szerint történhet:
- a rendezett terepszinttől számított **2,0 m-nél** magasabb új támfal csak teraszozva ²² létesíthető,
 - a támfallépcsők közötti távolság legalább **1,0 m** legyen, növényvel betelepítetten,

¹⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

²⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

²¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2) önk. rendelet

²² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- csak a kialakult partfalak rendezésénél engedélyezhető a rendezett terepszinttől számított **2,0 m** magasságot meghaladó teraszozás nélküli támfal építése,
- biztosítás nélküli rézsű legfeljebb **1,5:1** meredekségű, vagy enyhébb lejtésű lehet,
- az eredeti terephez képest max. **2,0m-es** feltöltés alakítható ki–kivéve útépítést.

(7) **Támfalak, támfalépitmények;**

- a) ²³
- b) ²⁴
- c) Közterületi telekhatáron, illetve attól számított 5 méteres előkertben a támfal-létesítmények kapuzata telkenként maximum 2db lehet.
- d) A támfalak tetején a lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.
- e) Támfal létesítése során a meglévő értékes növényzet megóvására tekintettel kell lenni.
- (8) A partfalomlás-veszélyes területnek számítanak a támfalbiztosítás nélküli **2,0m** magas és **70°** meredekséget meghaladó terepbevágások, az ilyen bevágással rendelkező telken minden terepmunka engedély köteles.
- (9) Új terep-bevágás létesítésénél, illetve a már létező bevágások bővítésénél a létrejövő új partfal-felület korona, illetve rézsűláb vonala a közterületi határt **1,5 m-nél** jobban nem közelítheti meg.
- (10) ²⁵
- (11) a) Beépítésre szánt területen, illetve a belterület egyéb nem mezőgazdasági, illetve nem erdő területén:
- aa) a kerítés ²⁶ kitöltő mezővel max. **1,8 m** magasságig készülhet,
- ab) ²⁷
- ac) utcafronti, illetve közterület felőli kerítés helye a telekhatáron van, kivéve, ha a telket kiszolgáló út szélessége nem éri el minimálisan előírt szélességet. ²⁸
- b) Valamennyi mezőgazdasági és erdő területen
- ba) ²⁹
- bb) karám jellegű kerítések kivételével ³⁰ csak az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatáron helyezhető el, valamint a kiszolgáló út minimális 6m-es szélessége biztosítása érdekében az út tengelyétől mérten legalább 3m-re.
- bc) fentiekől csak a gazdasági épületet körül vevő udvar bekerítése esetén lehet eltérni, melyre az a) pontban meghatározott kerítésépítés szabályai vonatkoznak,
- (12) Szabályozási terv alapján helyezhető el, illetve építhető:
- önálló **9m-t** meghaladó együttes magasságú antenna és antennatartó építmény (torony)
 - az **500m²-t** meghaladó vízfelületet eredményező záportározó, természetes, vagy mesterséges tó/medence,
 - hulladékudvar,
 - 50db-nál több gépjármű befogadására szolgáló parkoló felületet igénylő létesítmény elhelye-

²³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

²⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

²⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2) önk. rendelet

²⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

²⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

²⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

²⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

³⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

zése.

Tilalmak és korlátozások

9.§

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (2) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
 - a) A nagy állatlétszámú állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért legalább 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.
 - b) A községi szennyvíztisztító-telep körüli 300 m-es védőtávolságon belül állandó lakás céljára, gyógyszer- és élelmiszer gyártására, raktározására használatos építmények nem helyezhetők el. A védőtávolság a környezetvédelmi-, a közegészségügyi- és az építési hatóság együttes véleménye alapján – kedvező környezeti állapotot teremtő technológia esetén – kisebb védőtávolság is megállapítható.
- (3) Felszíni vizek, természet-közeli állapotú vízfolyások part menti védőtávolsága, védőövezetei külterületen:
 - a) - a vízfolyások természet-közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a part élétől mérten **50-50 m** széles vízvédelmi védőövezet biztosítandó,
- a tavak természet-közeli állapotú külterületi partján a part élétől mért **100 m** széles vízvédelmi védőövezet biztosítandó,
- ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő műtárgyak építése megengedett (különösen: stég, zsilip, gát, kezelő út).
 - b) A tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvező csatornák partján, legalább egyoldali, a part élétől mért, szabadon járható legalább **3m** széles fenntartósáv biztosítandó, építmény, épület a part éléhez képest **6m**-nél közelebb beépítésre szánt területi szakaszon sem létesülhet, kivéve a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyakat.

A község belterületi határának módosítása

10. §

- (1) A község területe kül- és belterületre tagolódik, a tervezett és meglévő kül- és belterületi határvonalakat szabályozási tervek tartalmazzák.
- (2)
 - a) A község központi belterületén kívül Alsó Janza, a volt XII.-es akna környezete kialakult önálló belterületi településrész.
 - b) Belterületbe vonni telket, csak a meglévő belterületekhez közvetlenül csatlakozóan lehet. Új önálló belterületi településrész nem alakítható ki, kivéve az Alsó-Janza-i horgásztavak menti üdülőterületet.
- (3) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek közül csak azok a telkek csatolhatók a belterülethez, amelyek a szabályozási terven a tervezett belterületi határon belül helyezkednek el.
- (4)
 - a) A belterületbe vonásról, annak időszerűsége esetén, a tulajdonosok kérésére a Képviselőtestület a szabályozási terv szerint külön határozatban rendelkezik.
 - b) Belterületbe vonni területet a meglévő belterülethez csatlakozóan, csak ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően, a jogszabályokban előírt ingatlan nyilvántartási eljárásoknak

megfelelően lehet.

- (5) Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, (telkeket átminősíteni), s azt belterületbe venni csak az út és közműépítés feltételeinek tisztázása után lehet.
- (6) A belterület az alábbi helyeken és célok érdekében bővíthet, a megjelölt feltételek teljesülése esetén:
- Augusztai úti sportpálya környezetében a lakóterületen kialakuló telekosztást kiszolgáló út létesítése esetében, ha a telekalakítás azt megkívánja.
 - A Tölgyfa utca fordulójának kialakítása érdekében, ha az erdészeti hozzájárulás megtörténik.
 - A Széchenyi u. és Dózsa Gy. u. kereszteződésénél kialakítandó a 1269hrs-ú telket kiszolgáló utca részére, ha a telek beépítése aktuális.
 - A Dorogi utcához csatlakozóan a közút szabályozási terven jelölt szakasza, valamint arra kapcsolódó benzinkút és panzió telke, illetve a Rehabilitációs központhoz vezető útszakasz és a központhoz tartozó telkek, ha az idősök otthona használatbavételének idejéig a közút szabályozási terven jelölt kialakítása is megtörténik.
 - Az Akácfa utca menti lakótelkek, ³¹
 - A Leányvári utca víztároló melletti útkanyarulatában a lakótelek és a zöldterület kialakítása érdekében, a közterületi telekalakítással egyidejűen.
 - Az Annavölgyi utca nyugati végén a lakóterület-fejlesztés érdekében kijelölt területre, a kiszolgáló út- és közműtervek elkészítését követően.
 - A Zalka Máté utca északi végén épült lakótelek, a telekrendezést követően.
 - Az Alsó-Janza-i (volt XII-es akna körüli) lakóterület Borókás utca menti lakóterület-fejlesztési része, a terület menti véderdő és a kiszolgáló út kialakításával egyidejűen.
 - A volt XII.-es akna (hrs:083/1-2) területének rekultivációját követően, ill. azzal egyidejűen.

III. FEJEZET

A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

11. §

- (1) A Község **beépítésre szánt** területeinek építési övezetei az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők: /szintter.sűrűség/
- | | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|-------|
| a) lakó | - kisvárosias lakóövezet | Lk/1 | /1,5/ |
| | - kisvárosias lakóövezet garázs-sora | Lk/g | |
| | - kertvárosias lakóövezet | Lke/1-9³² | /0,6/ |
| | - falusias laza beépítésű lakóövezet, | Lf/1-3 | /0,6/ |
| b) vegyes | - településközponti vegyes övezet, | Vt/1-4 | /1,5/ |
| c) gazdasági | - kereskedelmi, szolgáltató gazd.övezet. | Gksz/1-5 | /1,5/ |
| | - egyéb ipari gazdasági övezet | Gip/1-2 | /1,0/ |
| | | Gip/p | |
| | - mezőgazd-i üzemi terület övezete | Gmü/1-2 | /0,8/ |
| d) üdülőterület: | - hétvégi házas üdülőövezet | Üh/1-2 | /0,2/ |
| e) különleges | - idősök otthona övezete | Kio/1 | /1,0/ |
| | - rekreációs terület övezete | Kre/1 | /0,3/ |
| | rekreációs terület zöldfelületi övezete | Kre/z1 | |
| | - sport célú különleges terület övezetei | Ksp/1-2 | /0,1/ |

³¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

³² Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

- | | | |
|-------------------------------------|----------------|-------|
| - temető övezete | Kte | /0,1/ |
| - pincés övezet | Kpi/1-2 | |
| - szennyvíztisztító: | Ksz | |
| - közműterület, víztárolók övezete: | Kvt | |
- (2) A Község **beépítésre nem szánt** területei a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők lehetnek:
- közlekedési és közmű övezetek**
 - országos mellékút, egyéb utak, **KÖu/1-4**
 - közlekedési területen sorgarázsok **KÖu/g**
 - közlekedési területhez tartozó zöldfelületek **KÖu/z**
 - zöldterületek:**
 - közparkok övezete **Zkp**
 - közkertek övezete **Zkk**
 - védelmi zöld terület övezete **Zv**
 - erdőterületek:**
 - általános gazdasági erdő övezete, **Eg**
 - egészségügyi, turisztikai erdők övezete **Ee**
 - védelmi célú erdők övezete **Ev**
 - mezőgazdasági területek:**
 - általános mezőgazdasági övezet **Má/á**
 - védendő természeti terület övezete **Má/t**
 - hagyományos kertművelésű övezet **Mk/k, Mk/k1³³**
 - állattartást is befogadó kertövezet **Mk/á**
 - kiskertes mezőgazdasági övezet **Mk/t1- 4**
 - belkertek övezete **Mkb/1-2**
 - egyéb területek, vízgazdálkodással kapcsolatos területek:**
 - patakok, árkok medre **Vf**
 - állóvizek medre, partja **Vá**

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre szánt terület növekedése 12. §

- (1) ³⁴A meglévő belterületi beépítésre szánt területeken kívül a településszerkezeti terven ábrázoltak szerint beépítésre szánt területté válhatnak szabályozási terven jelölt esetek:
- lakóterület céljára
 - kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület céljára
 - különleges terület céljára

Épületek, építmények elhelyezése a lakóterület és a településközpont vegyes terület övezeteiben 13.§

- (1) A telkek méretét a kialakult telekszerkezet határozza meg, de a rendelet meghozatalának idején már meglévő telkek esetében a beépíthető/újraépíthető legkisebb telekterület **150m²**. Egyéb előírások övezeti előírásokban.
- (2) A telekszélesség az építési hely mentén mérendő, ahol a **10 m-nél** keskenyebb telek kialakult

³³ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

³⁴ Módosította: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

- esetben sem építhető be, kivéve pince-borház építményével, ³⁵ illetve garázsépülettel.
- (3) Kialakult esetben a **10-14m** közötti szélességű telek oldalhatáron, vagy zárt sorúan épülhet be, ³⁶ ha a tűzrendészeti szabványok betartása biztosított. /Lásd még övezeti előírásokat./
- (4) Kialakult **14-18m** közötti telekszélesség esetén, oldalhatáron álló épület létesíthető ³⁷.
- (5) **18m** szélességet elérő, illetve azt meghaladó telek szabadon állóan is beépíthető ³⁸/Lásd még övezeti előírásokat./
- (6) a) A telekosztással kialakítható telek a legkisebb mérete **18,0 m** –a szabályozási terv és az övezeti előírások figyelembe vétele mellett,
- b) A telekösszevonással vagy osztással kialakítható, közterület felőli telekszélesség legfeljebb **40m** lehet (kivéve sarok telek esetét, ahol az egyik oldalon szélesebb is lehet).
- (7) a) A saroktelkek beépítése szabadon álló, oldalhatáron álló és zárt sorú lehet ³⁹ a (3), (4) és (5) bekezdésekben előforduló esetekben ⁴⁰
- b) Az oldalhatáron álló beépítési mód a telekhatáron, vagy attól max. **1,0 m**-re való építést jelent.
- c) Szabadon álló a beépítési mód, ha az oldaltelek-határtól min **3,0 m**-re történik az építés, de ha a megengedett építménymagasság 6,0 m-nél nagyobb, az épület telekhatártól mért távolsága az építmény magasságnak legalább a fele kell, hogy legyen.
- d) Hézagosan zárt sorú beépítésű utcavonalon ⁴¹ a két szomszédos telken álló épület között a tűztávolságot, illetve a tűzszakasz-határt biztosítani kell.
- (8) **Az építési hely:**
- a) Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit a kialakult állapothoz kell igazítani, a szabályozási terven jelöltek figyelembe vétele mellett.
- b) A legfeljebb 30m, vagy kisebb hosszúságot elérő telek hátsókertje nulla méter lehet.
- c) A 30m hosszúságot meghaladó telek hátsókertjének mérete a telekhosszának növekedésével arányosan emelkedik, vagyis a telekhossz 30m feletti része a minimális hátsókert, kivéve a d) és az e) pontba leírtakat.
- d) ⁴²
- e) Az Lf/1, Lke-/1 és Vt/1 jelű övezetekben jelölt házikertek területén, az utcavonali telekhatártól a hátsó telekhatár irányába mért 50m-t meghaladó telekrészen csak terepszint alatti építés lehetséges, ⁴³ a melléképítmények közül nem létesíthető rajta kerti víz és fürdőmedence, lábon álló kerti tető, háztartási célú kemence, hűsüstölő.
- (9) Kialakult beépítés esetében az új főépület elhelyezésénél az előkert méretét –a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában- a szomszédos 2-2 telek előkert méretéhez igazodóan kell meghatározni (építési engedélyben helyszínrajzon igazoltan).
- (10) Új beépítésű területen –a szabályozási terv egyéb rendelkezésének figyelembe vétele mellett- a minimális előkert **6,0 m**. Ettől eltérni az utca felől lejtő, **10%**-nál meredekebb terepadottság ese-

³⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

³⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

³⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

³⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

³⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁴¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁴² Hatályon kívül helyezte: 9/2019. (X. 10.) önk. rendelet

⁴³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

tén lehet, amikor az előkert **3,0 m**-ig csökkenhet.

- (11) Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete az övezetre előírt építménymagasságnál kisebb csak abban az esetben lehet, ha a tűzrendészeti szabályok azt lehetővé teszik, valamint a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. /Lásd még (7) c) pontban leírtakat./
- (12) Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával lehetséges.
- (13) Meglévő épület elbontása esetén új épület az övezeti előírások szerint épülhet. Az elbontott épület helyére csak abban az esetben lehet építeni, ha az megfelel az előírásoknak, illetve a kialakult környezet más építési hely igénybevételét ellehetetleníti.
- (14) Építési helyen belül a főépületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie, kivételt képeznek a terepadottságok miatt csak az utcafronton elhelyezhető gépjármű-tárolót befogadó melléképületek.⁴⁴
- (15) Állattartó épület utcafront felől nem alakítható ki.
- (16) Melléképület az építési helyen belül az oldalkert mentén a főépülethez igazodva építhető, a min. **6,0 m**-es hátsókeret megtartásával, illetve a telek utcafrontjától mérten legfeljebb **45,0 m** mélységig. Eltérő esetek az övezeti előírásokban, vagy a tervlapon szerepelnek.
- (17) ⁴⁵
- (18) A lakóterület építési övezeteiben a tervlapon jelölt a **házikert** területén épület, felszíni építmény nem helyezhető el, kivétel a térszín alatti termény-, bortároló pince, mely a telek teljes területének legfeljebb **5%-os** mértékéig építhető a telken.
- (19) ⁴⁶
- (20) a) **Pince**, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet,
b) A terepszint alatti építés az építési övezetben megengedett beépítési mértéket **10%-kal** haladhatja meg, melynek fele önállóan, a felszíni építéstől függetlenül is megépülhet, kivéve, ahol ezt az övezeti előírások másként határozzák meg.
- (21) Egynél több 3,5t önsúlyú tehergépjármű, vagy azt szállító jármű lakó-, valamint a településközpont vegyes területen nem tárolható, nem szervizelhető, épület számukra nem létesíthető, kivéve a 141 hrsz-ú telket.
- (22) Az épületek ⁴⁷ **kialakításánál** az alábbiak a mérvadók:
 - a) ⁴⁸
 - b) ⁴⁹
 - c) ⁵⁰
 - d) ⁵¹
 - e) ⁵²
 - f) ⁵³

⁴⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte: 9/2019. (X. 10.) önk. rendelet

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁵¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁵² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- g) **5%** feletti, **25%** alatti lejtésű terepen az épület lejtő felőli homlokzatának magassága legfeljebb a megengedett építménymagasság értékének **1,3**-szorososa lehet.
- h) **25%-ot** elérő, illetve azt meghaladó lejtésű terepen az épület lejtő felőli homlokzatának magassága legfeljebb a megengedett építménymagasság értékének **1,5**-szöröse lehet.
- i) ⁵⁴.
- j) Kialakult beépítésű utcában a főépületek fogadósintje az eredeti terepszinthez képest max. **45 cm**-rel, 10%-nál meredekebb tereplejtés esetén legfeljebb **80 cm**-rel lehet magasabban. Ettől való eltérést a szomszédos 2-2 telekhez való illeszkedés indokolhat.
- k) $-p$) ⁵⁵.

Lakóövezetek

14. §

Kisvárosias lakóövezetek

(1) **Aprótelkes Kisvárosias lakóövezet** (Lk/1 jelű)

a) a szabályozási tervi jelölése (*telekméret függő)

Lk/1	Zh	30-60*	Z=40-20*
	max5,0 min 3,5	500/150	

- b) az **Lk/1** jelű aprótelkes kisvárosias lakóövezetekben általában létesíthetőek az alábbi funkciókat befogadó épületek, építmények:
- lakóépület,
 - oktatási-, egészségügyi-, szociális és igazgatási épületek,
 - a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek,
 - a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek,
 - lakófunkció mellett egyéb a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú épület a beépíthető terület legfeljebb **70%**-án,
 - a partfal megfogása és megerősítése céljából szükséges támfal építmények,
 - eltérő terepszinteken lévő telekrészek megközelítését biztosító kerti építmények, lépcsők,
- c) Az **Lk/1** jelű építési övezetben:
- zárt sorú, illetve hézagosan zárt sorú beépítés mellett,
 - legfeljebb 5,0m és minimum 3,5m építménymagassággal
 - telkenként legfeljebb 2db épület létesíthető, (1db főépület, 1db melléképület)
 - lakóépületben maximum 2db lakás, egyéb főfunkciójú épületben max. 2db rendeltetési egység létesíthető.
 - A főfunkciót kiegészítő 1db melléképületben lehet gépkocsi tároló, lakást és az egyéb főfunkciót kiegészítő gazdasági épület (pajta, pince, nyári konyha, mosókonyha, tároló, a főtevékenységet szolgáló üzemi épület.)
 - Új telek **500m²**-től alakítható ki, és a minimális telekméret 18m kell legyen.
 - Beépíthető a legalább 150m²-t elérő meglévő telek, ha a telek legkisebb mérete eléri a 10m-t, de **200m²**-nél kisebb telek lakófunkció céljára nem épülhet be, a rajta lévő épület lakás céljára újra nem építhető, nem bővíthető.
 - Állattartó épület nem létesíthető.
- d) Az **Lk/1** jelű építési övezetben a beépíthetőség %-a és a zöldfelület aránya, ha a telek területe:

⁵³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

T= telek területe m ²	Beépíthetősége %	kötelező zöldfelületi aránya %
600, vagy több	30	40
450 < T < 600	40	30
350 < T < 450	50	25
200 < T < 350	60	20

- ha a telek alapterülete eléri, illetve meghaladja a 600m²-t legfeljebb 30% lehet a beépítés mértéke, 40%-os zöldfelületi arány mellett,
- ha a telek alapterülete meghaladja a 450m²-t, de nem éri el a 600 m²-t a beépítés mértéke legfeljebb 40%-os lehet, minimum 30%-os zöldfelületi arány mellett,
- ha a telek alapterülete 350 és 450m² közötti legfeljebb 50% lehet a beépítettség, legalább 25%-os zöldfelület biztosításával,
- ha a telek alapterülete nem éri el a 350m²-t, de legalább 200m², akkor a maximális beépítés mértéke 60% lehet, minimum 20%-os zöldfelület biztosításával.

(2) A lakófunkció nélküli **Lk/g** jelű építési övezet

a) szabályozási tervi jelölése:

Lk/g	lkr	15	Z=60
	3,5	150/K	

b) Az **Lk/g** jelű gépjármű-tárolót befogadó építési övezet a Széchenyi utcában.

- Oldalhatáron álló ikres csatlakozású épületben gépjárműtároló, valamint a lakóépületekhez szükséges egyéb tároló helyiségek, kerti szerszámtároló helyezhető el.
- A beépíthető minimális telek **150m²**, melyen a beépítési mérték maximum **15%** lehet.
- Egy telken egy db épület létesülhet legfeljebb 3,5m építménymagassággal.
- A telken **60%-os** zöldfelületi arány biztosítása szükséges.
- ⁵⁶
- ⁵⁷
- Az ikeregységek legfeljebb 2-2 garázskapuval nyílhatnak a közterület felé.
- A közterület felőli kerítés az építési vonalon helyezhető el ⁵⁸.
- Az övezet telkein állattartó épület nem létesíthető.

15.§

Kertvárosias lakóövezetek

(1) a) A kertvárosias lakóövezetekben létesíthető, illetve kialakítható:

- lakóépület,
- oktatási-, egészségügyi, szociális épület,
- a lakófunkció mellett a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szálláshelyszolgáltató, vendéglátó épület, legfeljebb a beépíthető terület **60%-án**,
- a lakó funkció mellett, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró mezőgazdasági- (pajta, terménytároló, stb. legfeljebb **80m²-ig**), ill. egyéb gazdasági épület, (pl. kézműipari épület) maximum a beépíthető terület **40%-án**.
- a partfal megfogása és megerősítése céljából szükséges támfal építmények,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró állattartó épület legfeljebb 10m²-ig létesíthető, ha a telek alapterülete meghaladja az 800m²-t, de csak sport-, illetve idegenforgalmi szolgáltatás céllal folytatható állattartás, gazdasági céllal nem.

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- b) A kertvárosias lakóövezetben nem létesíthető:
- üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény,
 - jelentős forgalmú (napi 4db teher, illetve 20 db személy-gépjárműforgalmat elérő) szórakoztató, vendéglátó létesítmény,
 - lakófunkció nélküli egyéb gazdasági építmény.
- (2) a) Az Lke/1-6 jelű övezetekben telkenként legfeljebb 2 db épület létesíthető, 1db lakóépület és 1 db a háztartással kapcsolatos tároló épület, illetve egyéb lakófunkciót nem zavaró tevékenységet befogadó épület.
- b) A lakóépületben legfeljebb 2db lakás létesíthető, kivételesen kialakult esetben 4db lakás, ha lakásokra vetítve a telekterülete eléri 300m²/lakás értékét.
- c) A megengedett építménymagasság az övezetekben nem haladhatja meg az **5,0m**-t, lejtős területen a lejtés mértékének függvényében a lejtőirányú homlokzatmagasság megkötöttségének figyelembe vételével. (13.§22.(g),(h). A minimális építménymagasság **3,5m**.
- d) A beépítés jellegét és az előkert méretét a kialakult környezethez való igazodás, a szabályozási terven ábrázoltak, valamint egyéb jogszabályi előírások megtartása befolyásolja. Új beépítésű területen a kötelező előkert **6m**.
- (3) a) Az **Lke/1** jelű kertvárosias lakóövezet szabályozási tervi jelölése (*telekméret függő)

Lke/1	O	25/30*	Z=55/50*
	max 5,0 min 3,5	800/400	

- b) Az övezet telkein:⁵⁹
1. oldalhatáron álló beépítési móddal,
 2. legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
 3. minimum **55%** illetve **50%-os** zöldfelület biztosításával lehet építeni.
 4. A kialakítható minimális telekterület **800m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mérten **18m** lehet, ⁶⁰ - a szabályozási tervi eltérő rendelkezés hiányában-
 5. A beépíthető telek területe minimum **400m²**, a legkisebb mérete az építési helyen **14m** kell legyen.
 6. Ha a telek területe **1000m²**-nél kisebb, akkor a beépítési mérték **30%-ot** elérheti.
 7. Ha telek területe **1000m² vagy több** a beépítés mértéke **25%-os** lehet.
 8. ⁶¹
 9. ⁶²
- (4) a) Az **Lke/2** jelű kertvárosias lakóövezet szabályozási tervi jelölése (*telekméret függő)

Lke/2	SZ	25/30*	Z=55/50*
	max 5,0 min 3,5	800/400	

- b) Az övezet telkein:
- szabadon álló beépítési móddal,
 - legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
 - minimum **55%** illetve **50%-os** zöldfelület biztosításával lehet építeni
 - A kialakítható minimális telekterület **800m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mér-

⁵⁹ Módosította: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

⁶⁰ Beiktatta: 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

⁶¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁶² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

ten **20m** lehet.

- A beépíthető telek területe minimálisan **400m²** lehet, legkisebb mérete az építési helyen **16m**.
- Ha a telek területe **1000m²**a beépítési mérték **30%-os** lehet.
- Ha telek területe **1000m² vagy több** a beépítés mértéke **25%-os** lehet.

- 63

(5) a) Az **Lke/3** jelű kertvárosias lakóövezet szabályozási tervi jelölése

Lke/3	O	25	Z=55
	max 5,0 min 3,5	1000/400	

b) Az övezet telkein:

- oldalhatáron álló beépítési móddal,
- legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- minimum **55%-os** zöldfelület biztosításával lehet építeni.
- A kialakítható minimális telekterület **1000m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mérten **18m** lehet.
- A beépíthető telek minimálisan **400m²** lehet, legkisebb mérete az építési helyen **14m**.
- A telek **1500m²** területéig a beépítés mértéke **25%-os** lehet.
- Az **1500m² feletti** telekterületnek csak a fele vehető figyelembe a beépítési mérték számításakor.

64

(6) a) Az **Lke/4** jelű kertvárosias lakóövezet szabályozási tervi jelölése

Lke/4	SZ	25	Z=55
	max 5,0 min 3,5	1000/400	

b) Az övezet telkein:

- szabadon álló beépítési móddal,
- legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- minimum **55%-os** zöldfelület biztosításával lehet építeni
- A kialakítható minimális telekterület **1000m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mérten **20m** lehet.
- A beépíthető telek minimálisan **400m²** lehet, legkisebb mérete az építési helyen **16m**.
- A telek **1500m²** területéig a beépítés mértéke **25%-os** lehet.
- Az **1500m² feletti** telekterületnek csak a fele vehető figyelembe a beépítési mérték számításakor.

65

a) Az **Lke/5** jelű kertvárosias lakóövezet szabályozási tervi jelölése

Lke/5	lkr	30	Z=50
	max 5,0 min 3,5	600/200	

b) Az övezet telkein:

- ikres beépítési móddal,
- legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,

⁶³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- minimum **50%**-os zöldfelület biztosításával lehet építeni
- A kialakítható minimális telekterület **600m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mérten **16m** lehet.
- A beépíthető telek minimálisan **200m²**, legkisebb mérete az építési helyen mérten **12m** lehet.
- A telek terület **1500m²**-ig a beépítés mértéke **30%**-os lehet.
- Az **1500m² feletti** telekterületnek csak a fele vehető figyelembe a beépítési mérték számításakor.

66

(7) a) Az **Lke/6** jelű kertvárosias lakóövezet szabályozási tervi jelölése

Lke/6	lkr	25	Z=55
	max 5,0 min 3,5	800/200	

b) Az övezet telkein:

- ikres beépítési móddal,
- legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- minimum **55%**-os zöldfelület biztosításával lehet építeni
- A kialakítható minimális telekterület **800m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mérten **16m** lehet.
- A beépíthető telek minimálisan **200m²**, legkisebb mérete az építési helyen mérten **12m** lehet.
- A telek terület **1500m²**-ig a beépítés mértéke **25%**-os lehet.
- Az **1500m²**feletti telekterületnek csak a fele vehető figyelembe a beépítési mérték számításakor.

67

(8) a) Az **Lke/7** jelű kertvárosias lakóövezet szabályozási tervi jelölése

Lke/7	CS/SZ	30	Z=50
	max 5,0 min 3,5	500/200	

b) Kialakult, volt bányászlakásokkal beépített telkek építési övezete, ahol:

- a telkek újra-beépülése többlakásos lakóépülettel, -sorházas illetve egyéb csoportos beépítésű jelleggel, vagy szabadon álló beépítéssel valósulhat meg.
- A beépítés mértéke **30%** lehet, melyen
- legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- minimum **50%**-os zöldfelület biztosításával lehet építeni.
- A kialakítható minimális telekméret **500m²**, a legkisebb mérete az építési helyen mérten **12m** lehet, a beépíthető minimális telek **200 m²**.
- Egy minimális méretű telken legfeljebb 2db lakás létesülhet.
- A lakások számának meghatározásakor figyelembe veendő a 200m² telekterület/lakás.
- Egy telken legfeljebb bruttó 500m²-es beépített területen -tervtanácsai vélemény birtokában maximum 6db lakást lehet létesíteni, ha lakásokra vetítve a telekterülete eléri 250m²/lakás értékét.⁶⁸
- Kettőnél több lakás létesítése esetén állattartó épület nem építhető.

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁶⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

(10) a) Az **Lke/8** jelű kertvárosias lakóövezet szabályozási jelölése

Lke/8	SZ	15	Z=60
	max K/6,0 min 3,5	3000/3000	

b) Az övezet telkein:

- szabadon álló beépítési móddal,
- **15%-os** beépítési mértékig,
- kialakult, illetve legfeljebb **6,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- minimálisan kialakítható és beépíthető telek **3000m²**,
- Az övezetben a volt V. számú bányakna felépítménye/épülete bővíthető, és/vagy mellette még egy új épület is létesíthető.
- ⁶⁹
- A telken legfeljebb kettő épület helyezhető el. A ⁷⁰lakófunkció önálló épületben is létesülhet a lehetséges beépítési mérték és a szabályozási terven jelölt építési hely figyelembe vételével.
- Állattartó épület csak sport-, illetve idegenforgalmi szolgáltatás céllal alakítható ki, legfeljebb 10m²-en.
- A telek déli része a terven jelöltek szerint érzékeny (ÉT jelű) természeti területtel érintett, mely telekrészen a zöldfelületi használat korlátozott. A jelölt telekrészen a meglévő növényzet megőrzendő, annak cseréje, átalakítása, kerti építményekkel való érintése tilos.
- A telek minimum **60 %**-án zöldfelületet kell kialakítani, illetve fenntartani.

(11) ⁷¹ Az **Lke/9** jelű kertvárosias lakóövezet

a) szabályozási tervi jelölése

Lke/9	Z	25	Z=50
	max 5,0 min 3,5	1000/600	

b) építési telken

- ba) zárt sorú vagy kialakult beépítési móddal,
- bb) **25%-os** beépítési mértékig,
- bc) legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- bd) legalább **50%-os** zöldfelület biztosításával

lehet építeni,

c) minimálisan kialakítható telek **1000 m²**, a beépíthető telek legalább **600 m²** kell, legyen.

16.§

Falusias lakóövezetek

(1) a) A falusias lakóövezetekben létesíthető, illetve kialakítható:

- egészségügyi-, szociális, igazgatási épület,
- **1db** legfeljebb **2 lakásos** lakóépület és max. **2db** melléképület,
- a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató és vendéglátó épület,
- a lakóterületi környezeti határértékeket meg nem haladó gazdasági tevékenységet befogadó kisüzem, kisipari épület,

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁷¹ Beiktatta: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

- a lakófunkció mellett, azt nem zavaró hatású mezőgazdasági építmény, (termény-tároló, pajta, állattartó épület, stb.) legfeljebb a. beépítési mérték **60%-**áig létesíthető.
- b) Nem létesíthető az övezetekben:
- üzemanyagtöltő állomás,
 - önálló raktározási célú épület, nagykereskedelmi raktár,
 - egynél több 3,5t önsúlyt meghaladó tehergépjármű, s azt szállító jármű tárolását biztosító épület, parkoló-telek,
 - sportlétesítmény.
- (2) A falusias lakótelken akkor létesíthető 2db lakás, ha a telekterület eléri a lakásokra vetített **400m²/lakás** értékét.
- (3) ⁷² Maximum **30%-os** beépítési mértékig, minimum **40%-os** zöldfelület biztosításával hasznosulhatnak a falusias lakótelkek, melyet a terepszint alatti építés **10%-kal** haladhat meg. Terepszint alatt önállóan csak gépjármű-tárolás, terménytárolás céljára lehet építeni.
- (4) A megengedett építménymagasság az övezetekben nem haladhatja meg az **5,0 métert**, lejtős terepen a lejtőirányú homlokzatmagassági megkööttség figyelembe vételével 13.§ 22.(g),(h).
- (5) A kötelező előkert a kialakult környezet határozza meg, 2-2 szomszédos telek figyelembe vételével.
- (6) a) Ha a lakótelek alapterülete **1000m² vagy kevesebb** max. **40m²-ig** létesíthető állattartó épület.
- b) Lakófunkció nélküli telken –őrző-védő eben kívül- állattartó épület az övezetben nem létesíthető.
- c) ⁷³
- d) Trágyatároló csak zártan létesíthető, de a vízfolyások menti **100m-es** sávban zártan sem helyezhető el trágyatároló.
- e) Az **Lf/1** és **Lf/2** jelű övezetekben az állatkifutó alapterülete nem lehet nagyobb a telek beépítetlen területének 10%-ánál –(maximum a telek **7%-a**) és a telekhatároktól legalább **5m-re** helyezhető el. Legalább **1,5m-t** elérő tömör kerítés létesítése esetén a telekhatártól való távolság csökkenhet a kerítés magasságának függvényében. 0-ra csökkenhet, ha a tömör kerítés eléri az **1,8m-t**.
- f) ⁷⁴.
- (7) a) Az **Lf/1** jelű falusias lakóövezet jele:

Lf/1	O	30	Z=40
	max 5,0 min 3,5	1000/600	

- b) Az övezet telkén:
- oldalhatáron álló beépítési móddal,
 - legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
 - minimum **40%-os** zöldfelület biztosításával lehet építeni
 - A kialakítható minimális telekterület **1.000m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mérten **18m** lehet.
 - A beépíthető telek minimuma **600m²**, legkisebb mérete az építési helyen mérten **10m** lehet.
 - A telek terület **1500m²-ig** a beépítés mértéke **30%-os** lehet.
 - Az **1500m²** feletti telekterületnek csak a fele vehető figyelembe a beépítési mérték számításakor.

⁷² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁷³ Hatályon kívül helyezte: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- (8) a) Az **Lf/2** jelű falusias lakóövezet jele:

Lf/2	O	30	Z=40
	max 5,0 min 3,5	700/400	

- b) Az övezet telkén:

- oldalhatáron álló beépítési móddal,
- legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- minimum **40%-os** zöldfelület biztosításával lehet építeni
- A kialakítható minimális telekterület **700m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mérten **18m** lehet.
- A beépíthető telek minimálisan **400m²**, legkisebb mérete az építési helyen mérten **14m** lehet.
- A telek terület **1500m²**-ig a beépítés mértéke **30%-os** lehet.
- Az **1500m²** feletti telekterületnek csak a fele vehető figyelembe a beépítési mérték számításakor.

- (9) a) Az **Lf/3** jelű falusias lakóövezet:

Lf/3	SZ	30	Z=40
	max 5,0 min 3,5	1500/1000	

- b) Az övezet telkén:

- szabadon álló beépítési móddal,
- legfeljebb **5m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- minimum **40%-os** zöldfelület biztosításával lehet építeni
- A kialakítható minimális telekterület **1.500m²**, a legkisebb telekméret az építési vonalon mérten **20m** lehet.
- A beépíthető telek minimálisan **1.000m²**, legkisebb mérete az építési helyen mérten **20m** lehet.
- A telek terület **1500m²**-ig a beépítés mértéke **30%-os** lehet.
- Az **1500m²** feletti telekterületnek csak a fele vehető figyelembe a beépítési mérték számításakor.

Településközpont vegyes terület övezetei

17.§

- (1) a) Településközpont vegyes területen (Vt) elhelyezhetők:

- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
- egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- kereskedelmi épületek max. 4000m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi épületek,
- szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
- lakóépületek,
- sportpályák, sportlétesítmények.

- b) Nem létesíthető az övezetekben:

- üzemanyag-töltő állomás,
- önálló raktározási célú épület, nagykereskedelmi raktár,
- termelő gazdasági tevékenységet befogadó épület,
- állattartó épület,
- egynél több 3,5t önsúlynál nehezebb gépjármű és az ilyet szállító jármű számára tároló-épület, önálló parkoló terület, ezen járművek szervizei/mosói, telephelye.

- (2) A beépítés jellegét és az előkert méretét ⁷⁵a szabályozási terven ábrázoltak, valamint egyéb jogszabályi előírások megtartása befolyásolja.
- (3) ⁷⁶
- (4) A településközponti vegyes **Vt/1** jelű építési övezet (*teleknagyság függő):

Vt/1	O/SZ	30/40/50*	Z=35/30/25*
	max 6,0 min 3,5	2000/150	

- a) Az övezetben a kialakult a telekszerkezet megtartásával épülhetnek újra a lakótelkek. Lásd még 13.§(1) bekezdésben foglaltakat, de **200m²**-nél kisebb telek lakófunkció céljára nem épülhet be, a rajta lévő épület lakás céljára újra nem építhető, nem bővíthető
- b) Beépíthető a legalább **150m²**-t elérő meglévő telek, ha a telek legkisebb mérete eléri a **12m**-t.
- c) Kialakítható telek:
- ca) Lakó funkcióra legalább **600m²** legyen és minimális mérete **14m** legyen.
- cb) Intézményi, szolgáltatói funkcióra legalább **2000m²** legyen és min. mérete **18m** legyen
- d) A kialakult telken és a szabályozási terven ábrázolt telekosztáson, oldalhatáron illetve szabadon állóan lehet építkezni.
- e) ⁷⁷
- f) A telek **30%-os** mértékig épülhet be, ha a telken csak lakófunkció létesül, valamint a meglévő telek nagysága meghaladja a **600 m²**-t.
- g) A telek **40%-os** mértékig épülhet be a **600m²-nél kisebb** a lakótelek, vagy a telekméretének megköthése nélkül, ha kizárólagosan a terület alapellátását szolgáló igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épületek létesülnek.
- h) **50%*-os** mértékig épülhet be a telek a településközpontban jelölt zárt sorú beépülés megvalósulása eseté, **vegyes funkciójú** épület létesítésekor, amelyben közhasználat céljára is létesül épületrész a szolgáltatás, vendéglátás létesítményein kívül. A maximális beépítés mértéke csak abban az esetben lehetséges, ha a letelepített funkciókhoz szükséges valamennyi gépjárműtárolás telken belül, vagy a parkolási rendeletben meghatározottak szerint biztosítható.
- i) A **30%** és a **40%-os** beépülés esetén a zöldfelületi arány minimum **35%**, illetve **30%** kell legyen, míg az **50%-os** beépítési mérték kihasználása során a zöldfelületi arány **25%-os** mértékig csökkenhet. A 25%-os zöldfelület számításánál a telken belüli zöldtető, tetőkert, zöldfal létesítése a kötelező zöldfelületi arány harmadára vehető figyelembe. Parkolótelek létesítésekor a zöldfelületi arányba a parkolóban létesülő lombkorona is beszámítható.
- j) Az építménymagasság maximum **6,0m** lehet, de homlokzatonként sem haladhatja meg a **7,0m-es** homlokzatmagasságot. A minimális építménymagasság **3,5m** lehet.
- (5) A településközponti vegyes **Vt-2** jelű építési övezet: (*teleknagyság függő):

Vt/2	O/Zh	30/40*	Z=35/30*
	max 5,0 min 3,5	600/150	

- a) Lásd (4) a) és b) pontját.

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁷⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- b) A beépítés módja a kialakult telken és a terven ábrázolt telekosztáson, oldalhatáron illetve zártjellegű beépítés valósulhat meg.⁷⁸
- c) A kialakítható telek legalább **600m²** és a legkisebb mérete legalább **18m** kell legyen.
- d) A beépítési mérték **600m²-t** elérő, illetve maghaladó telek esetében legfeljebb **30%-os** lehet. Meglévő **600m²-t** el nem érő telket **40%ig** lehet beépíteni.
- e) Az építménymagasság legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** lehet, de homlokzatra vetítve sem haladhatja meg a **6m-t**.
- f) A telek zöldfelület aránya a beépítési mértékkel összefüggésben legalább **35%**, illetve **30%** kell legyen.

(6) A településközponti vegyes **Vt-3 jelű** építési övezet:

Vt/3	O/SZ	30	Z=40
	max 5,0 min 3,5	600/600	

- a) A legalább **600m²-es** telken oldalhatáron, illetve szabadon állóan bővíthetők, újra-építhetők a jellemzően lakó funkciójú épületek, ha a telek legkisebb mérete **14m**.
- b) A kialakítható telek legalább **600m²** és a legkisebb mérete legalább **20m** kell legyen.
- c) A beépítés mértéke maximum **30%-os** lehet, a megengedett építménymagasság **5,0m** és minimum **3,5m** lehet, de homlokzatra vetítve sem haladhatja meg **6m-t**.
- d) A telek zöldfelületi aránya legalább **40%** legyen.

(7) A településközponti vegyes **Vt-4 jelű** építési övezet:

Vt/4	SZ	10	Z=70
	max 4,5 min 3,5	1000/1000	

- a) A legalább **1000m²-es** telken, szabadon állóan, közösségi, oktatási, művelődési és vendéglátási célokat szolgáló épület/építmény létesülhet, **10%-os** beépítési mértékig, max. **4,5m** és minimum **3,5m** építménymagassággal
- b) A beépíthető és kialakítható legalább **1000m²-es** telek legkisebb mérete 20m lehet.
- c) A zöldfelületi arány legalább **70%** kell legyen
- d) ⁷⁹
- e) Az övezetben a telek terep és partfal rendezése, illetőleg a szomszédos telkek szabályozási terv szerinti rendezése nélkül építési tevékenységet végezni nem lehet.
- f) ⁸⁰
- g) A telekhez kapcsolódó szükséges gépkocsi parkolók közterületen, vagy parkoló-telken is biztosíthatók.

(8) Az Alsó Janza-i településrészben jelölt **Vt jelű** övezet telkein (hrsz:083/1-2) a rekultiváció végrehajtása és a fejlesztési program tisztázása esetén a területre szóló szabályozási terv készítésével adható meg az építés feltételei.

Gazdasági területek általános előírásai

18.§

⁷⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁷⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- (1) A területen kialakult gazdasági tevékenység egyéb ipari gazdasági területein kívül új gazdasági terület csak kereskedelmi, szolgáltatói területként hasznosulhat.
- (2) Gazdasági övezetekben a kialakítható telek legkisebb mérete **40m**-nél kevesebb nem lehet.
- (3) A megengedett beépítési mértéket a terepszint alatti beépítés **10%**-kal haladhatja meg.
- (4) ⁸¹
- (5) Teljes közművesítés –kivéve zárt csapadékcsatorna- esetén lehet gazdasági területen építési engedélyt kérni. A teljes közművesítés feltételét a szennyvízkezelés tekintetében a helyi kis tisztítómű kielégíti.
- (6) A gazdasági övezetben és az övezeten kívül a községben keletkezett veszélyes hulladékok területen való tárolása és kezelése a környezetvédelmi előírások szerint történhet.
- (7) A keletkező hulladékok ártalmatlanítása helyben csak az újrafelhasználás céljából lehetséges.
- (8) A parkolási igény minden esetben telken belül biztosítandó (dolgozói, beszállítói, vendégparkoló), kivétel a kialakult Petőfi Sándor utca (hrsz:673/1) ipari terület, mely esetben önálló parkoló-telek kialakításával biztosítható az előírások szerint szükséges parkolók száma.
- (9) A gazdasági övezetek épületeinek ⁸² **kialakítása** során az alábbiak tartandók be:
 - a) ⁸³.
 - b) ⁸⁴
 - c) ⁸⁵
 - d) ⁸⁶
 - e) ⁸⁷
 - f) ⁸⁸
 - g) ⁸⁹
 - h) A telken földrészük kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
 - i) ⁹⁰
- (11) A **gazdasági területeken a zöldfelületek** kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) Az egyes telkek területének minimális zöldfelületi borítottságát az egyes gazdasági övezetek részletes előírásai tartalmazzák.
 - b) ⁹¹
 - c) A gazdasági övezetek telkein –kialakult helyzethez való illeszkedést szem előtt tartva- legalább a telek két oldalán az építési hely és a telekhatár közötti távolság –a szabályozási terv egyéb rendelkezését kivéve- **10m-nél** kevesebb nem lehet. E telekhatárok mentén fasor telepítése kötelező.

⁸¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁸⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁹⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁹¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- d) ⁹².
- e) ⁹³.
- f) Telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2m távolságra lehet.
- g) A parkolók és a burkolt manipulációs terek fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A 400m² nagyságot meghaladó burkolt felületeket kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani.
- h) ⁹⁴.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetei 19.§

- (1) a) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők mindenfajta, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység épülete,
- továbbá igazgatási, irodaépület,
 - egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
 - a sportolást, a szabadidő eltöltést szolgáló létesítmény, legfeljebb teniszpálya méretű sportpálya, egyéb sportépítmények,
 - a lakosság ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató funkció,
 - a környezetet nem zavaró gyártó, szerelő és egyéb gazdasági tevékenységek létesítményei,
 - a gazdasági tevékenység épületén belül, vagy önálló épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb 2db) hozható létre.
- b) Az övezetekben nem építhető:
- a szennyvíztisztító terven jelölt 300m-es védőterületén belül szolgálati lakás,
 - állattartó épület (kivéve mezőgazdasági üzemi területen,
 - önálló térszín alatti létesítmény (kivéve közművek, illetve gépkocsi-tároló).
- c) ⁹⁵.

(2) A terven jelölt építési övezet:

a)

Gksz/1	SZ	20	Z=50
	max 6,0 min 3,5	5000/5000	

b) melyen az építés feltételei:

- a telken szabadon állóan és **20%-os** beépítési mértékig,
- legfeljebb **6,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal lehet építeni.
- A kialakítható és beépíthető telek legalább **5000m²**-es legyen,
- a kialakítható, illetve a beépíthető telek legkisebb mérete **40m** kell legyen..
- A telek minimum **50 %-án** zöldfelületet kell kialakítani

(3) A terven jelölt építési övezet:

a)

Gksz/2	SZ	20	Z=50
	max 7,5 min 3,5	5000/5000	

b) melyen az építés feltételei:

⁹² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁹³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- a telken szabadon állóan és **20%-os** beépítési mértékig,
- csak a gyógy- és idegenforgalommal, a rehabilitációs központtal összefüggő tevékenységek céljára létesülhet épület, építmény.
- legfeljebb **7,5m** és minimum **3,5m** építménymagassággal lehet építeni.
- A kialakítható és beépíthető telek legalább **5000m²**-es,
- a kialakítható, illetve a beépíthető telek legkisebb mérete **40m** kell legyen.
- A meglévő épület bővítéskor a telket érintő közúti átalakítás, a körforgalom kiépítése okán a szükséges telekalakítást, a gyalogos és gépjármű forgalom számára szükséges kapcsolatok kialakítását meg kell oldani.
- A telek minimum **50 %-án** zöldfelületet kell kialakítani.

(4) A terven jelölt építési övezet:

a)

Gksz/3	SZ	15	Z=50
	max 5,0 min 3,5	2000/2000	

b) melyen az építés feltételei:

- a telken szabadon állóan és **15%-os** beépítési mértékig,
- legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal lehet építeni.
- A kialakítható és beépíthető telek legalább **2000m²**-es, és **40m-es** kell legyen.
- A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló gazdasági övezet az üzemanyagtöltő állomás és az autómosó építményei, műtárgyai és biztonsági berendezései, valamint maximum 500 m² bruttó szintterületet meg nem haladó gépjármű-szolgáltató, kereskedelmi-vendéglátó létesítmények, várakozóhelyek elhelyezésére szolgál.
- A telek minimum **50 %-án** zöldfelületet kell kialakítani.

(5)⁹⁶ A **Gksz/4** jelű kereskedelmi gazdasági övezetben

a) a szabályozási tervi jelölés

Gksz/4	O	30	Z=40
	max 5,0 min 3,5	1000/1000	

b) építési telken

- ba) oldalhatáron állóan,
- bc) **30%-os** beépítési mértékig,
- bd) legfeljebb **5,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal,
- be) legalább **40%-os** zöldfelület biztosításával lehet építeni,

c) a minimálisan kialakítható építési telek **1000 m²** legyen.

(6) A terven jelölt építési övezet:

a)

Gksz/5	SZ	15	Z=60
	max 6,0 min 3,5	3000/3000	

b) melyen az építés feltételei:

- a telken szabadon állóan és **15%-os** beépítési mértékig,
- legfeljebb **6,0m** és minimum **3,5m** építménymagassággal lehet építeni.
- A kialakítható és beépíthető telek legalább **3000m²**-es, 40m illetve **20m-es** kell legyen.

⁹⁶ Módosította : 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

- A hrsz:0186/2 telken a volt üzemi épület kereskedelmi szálláshely, vendéglátás, sport/turizmus, oktatás-kutatás céljára kialakítható, újraépíthető.
- A telken legfeljebb egy db épület helyezhető el, melyben egy lakás létesülhet a felsorolt funkciók mellett.
- A telek minimum **60 %**-án zöldfelületet kell kialakítani, illetve fenntartani.

(7) A terven jelölt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete:

a)

Gmü/1	SZ	20	Z=50
	max 6,0 min 3,5	5000/5000	

b) melyen az építés feltételei:

- a telken szabadon állóan és **20%-os** beépítési mértékig,
- legfeljebb **6,0m** és minimum 3,5m építménymagassággal lehet építeni.
- A kialakítható és beépíthető telek legalább **5000m²**-es, és **40m**-es kell, legyen.

c) Az építési övezet az üzemi jellegű árutermelő mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgál.

d) A létesíthető épületek/építmények:

- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók ellátásához szükséges építmények,
- állattartó épületek,
- terménytárolók,
- szerszám- és géptárolók,
- vegyszertároló,
- terményfeldolgozó,
- mezőgazdasági gépjavító,
- biztonsági okokból szükséges őrházak,
- termékvezetékek és műtárgyaik,
- komposztáló telep és építményei,
- a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.

e) ⁹⁷

(8) A terven jelölt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete:

a)

Gmü/2	K	K	Z=K
	K	K	

b) melyen kialakult telken és kialakult beépítéssel folytatható állattartó mezőgazdasági üzemi tevékenység.

c) A meglévő épületek felújíthatók, de nem bővíthetők.

d) Új épület lehelyezése, a terület funkció-kiegészítése vagy váltása csak szabályozási terv készítésével lehetséges.

Egyéb ipari gazdasági terület övezetei

20.§

(1) Az ipari gazdasági övezetben elsősorban az egyéb ipari tevékenység létesítményei helyezhetők el, környezetbarát ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási és minden egyéb nem zava-

⁹⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

ró hatású gazdasági építmény, továbbá

- gyártó és raktározó épületek, építmények,
- üzemi jellegű kutató-, oktatóhelyek épületei,
- üzemi jellegű szolgáltató épületek és építmények,
- központi szervező, irányító funkciót szolgáló irodai épületek,
- a dolgozók szociális ellátásához, kiszolgálásához szükséges intézmények épületei,
- gondnoki lakás (max 1 db),
- biztonsági, vagyonvédelmi épületek, létesítmények, közlekedési és szállítási építmények, közműlétesítmények, termékvezetékek,

(2) A fenti funkciók elhelyezésének feltétele:

- a vonatkozó, külön jogszabályokban megfogalmazott (pl.: környezetvédelmi, közegészségügyi) előírások betartása,
- a szakhatóságok hozzájárulása,
- az OTÉK szerint szükséges parkoló helyek telken belüli biztosítása.

(3) Az iparterület övezeteinek beépítése/átépítése során a 18.§-ban foglaltakon túl az alábbiakat kell betartani:

- a) A kialakítható és beépíthető minimális telekméret **40m**, telekterület **5000m²**.
- b) A minimális előkert, oldal-, hátsókert méreteit a szabályozási tervlap határozza meg, általános esetben 10m.

(4) Az építési övezetben és az építési övezeten kívül a községben keletkezett veszélyes hulladékok területen való tárolása és kezelése a környezetvédelmi előírások szerint történhet.

(5) A szabályozási terven jelölt ipari gazdasági övezet:

a)

Gip/1	SZ	30	Z=40
	max 6,0 min 3,5	5000/K	

b) melyen az építés feltételei:

- A szabadon álló beépítés és **30%-os** beépítési mérték,
- kialakult, illetve legfeljebb **6,0m** és minimum **3,5m** építménymagasság,
- kialakult telken lehet építeni,
- a telket kialakítani legfeljebb **5000m²**-re lehet.
- A kötelező zöldfelületi arány **40%**.

(6) A szabályozási terven jelölt ipari gazdasági övezet:

a)

Gip/2	SZ	50	Z=40
	max 6,0 min 3,5	7000/5000	

b) melyen az építés feltételei.

- szabadon álló beépítés és **50%-os** beépítési mérték,
- maximum **6,0m** és minimum **3,5m** építménymagasság,
- A kialakítható telek legalább **7000m²**-es, a beépíthető telek legalább **5000m²**-es lehet.
- A telken folytatott gazdasági tevékenységhez előírás szerint szükséges parkolók kiegészítésével a **Gip/p** övezeti jelű telek parkoló-telekként hasznosítható.
- A kötelező zöldfelületi arány **40%**.

(7) A szabályozási terven jelölt ipari gazdasági övezet:

a)

Gip/p	SZ	max.30m ²	Z=40
	3,5	1000/1000	

b) melynek hasznosítása és az építés feltétele:

- A Gip/2 jelű ipari gazdasági övezetbe kapcsolódó parkoló-telek, melyen gazdasági célú épület nem létesíthető.
- A telken legfeljebb **30m²**-es szabadon álló porta/irodaépület helyezhető el.
- A telken jelölt védelmi zöldfelület kialakítása legkésőbb a parkolók kiépítésével egyidejűleg kell, hogy megtörténjen.

Üdülő területek övezetei

21.§

- (1) Hétfélig házas üdülőterület tartható fenn az SZ-2 jelű szabályozási terven jelölt helyeken, Alsó-Janja településrészen található horgásztavak környezetében.
- (2) Az üdülőtelkeken a szennyvízhálózatra történő rácsatlakozás biztosításával lehet építkezni.
- (3) Meglévő és szennyvízhálózatra rá nem kötött üdülők esetében a szennyvízgyűjtés-tárolás és elszállítás szigorúan ellenőrzött módon történhet, kizárólag zárt szennyvíztároló megléte biztosíthatja az épületekben, a telkeken az üdülési tevékenység fenntartását.
- (4) Új üdülőépületet létesíteni csak a magán, vagy a közterületen történő gépkocsi elhelyezés biztosítása mellett lehetséges. Saját telken történő gépkocsi elhelyezés ellehetetlenülése esetén a közterületi parkolás lehetőségét a parkolási rendelet biztosítja, melyben annak helyéről és módjáról is rendelkezni kell.
- (5)
 - a) A hétfélig házas építési övezetben egy telken a pihenést szolgáló, legfeljebb **2db** épületben 2-2 üdülőegységet befogadó épület/ek létesíthetők.
 - b) Üdülőegységként és épületként minimum **250m²**-es telekrész biztosítandó.
 - c) Az övezetekben állattartó és/vagy üzemi/gazdasági funkciót befogadó épület/rész, valamint önálló garázsépület nem létesíthető.
- (6) ⁹⁸.
- (7) ⁹⁹.
- (8) Vagyonvédelmi kerítés, **1,8m** magasságig csak az üdülőcsoportos telek köré (a közterületek felőli oldalon) építhető. Az üdülőegységek között, illetve a belső telekhatárok mentén¹⁰⁰, legfeljebb **1,2m** magas ¹⁰¹kerítés létesíthető.
- (9) A szabályozási terven jelölt hétfélig házas övezet:

a)

Üh/1	SZ/Ikr	20	Z=60
	max 4,5 min 3,5	500/250	

b) melyen az építés feltételei:

- szabadon álló, vagy ikres beépítési mód,
- **20%-os** beépítési mérték,
- kialakult, illetve legfeljebb **4,5m** és minimum **3,5m** építménymagasság,
- minimálisan **250m²**-es telken ikresen, **500m²**-esen szabadon állóan is lehet építeni, legfeljebb 1db üdülőépületet.
- A kialakítható és beépíthető telek minimális mérete **10m**.

⁹⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁰⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁰¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- Az előkert minimum **6m** kell legyen.

(10) A szabályozási terven jelölt hétvégi házas övezet:

a)

Üh/2	SZ	15	Z=60
	max 4,5 min 3,5	1000/1000	

b) melyen az építés feltételei:

- szabadon álló hétvégi ház építhető,
- **15%-os** beépítési mértékig,
- legfeljebb **4,5m** és minimum **3,5m** építménymagassággal.,
- A kialakítható és beépíthető telek legalább **1000m²**-es legyen, a telek legkisebb mérete **20m**.
- Az építési övezetben egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, sportépítmény is elhelyezhető.

Különleges terület építési övezetei

22. §

- (1) Különleges terület a település beépítésre szánt területének sajátos funkciójú, különleges építmények elhelyezésére szolgáló része, ahol a terület használatát és az építést jellemzően meghatározza vagy az építmények helyhez kötöttsége, vagy a környezetéhez való viszonya.
- (2) A különleges területbe tartozó építési övezetek:
 - Idősek otthona (**Kio**)
 - Rekreációs célú területek (**Kre; Kre/z**)
 - Sport célú rekreációs területek, (**Ksp**)
 - Temető terület, (**Kte**)
 - Pincés területek (**Kpi**)
 - Szennyvíztisztító területe (**Ksz**)
 - Vízterületek területei (**Kvt**)

Idősek otthona különleges terület építési övezete

23.§

- (1) **Kio** jelű építési övezetek az idősek otthona céljára létesülő különleges terület övezetei:
 - a) Az övezetben az alábbi funkciókat befogadó épületek létesülhetnek:
 - A központi épületekben idősek otthona és azt kiszolgáló épületek létesülhetnek.
 - Az épületekben elhelyezhetők a kiszolgáló intézményi funkciók, a kiszolgáló üzemi létesítmények, foglalkoztatók, kápolna/imaház, egészségügyi ellátás helyiségei, a szabadidőtöltés és egyéb „otthoni szolgáltatás” helyiségei.
 - További ütemben megvalósuló szabadidő tevékenységet szolgáló létesítmények, különösen a fürdőzés, a sport tevékenység létesítményei elvi építési engedély alapján készülhetnek.
 - b) Az Idősek otthonában apartman jelleggel megvalósuló ápolási- illetve lakóegységek száma legfeljebb **300 db** lehet.
 - c) Szolgálati lakást befogadó önálló épület az övezetben nem létesülhet. gondnoki lakás a központi épületben, az első ütemben létesülhet.
 - d) További funkciók, melyek önálló, vagy a központi épületben létesíthetők. nővérek/ápolók szállása; szabadidőtöltést szolgáló sportlétesítmények, növény és kedvtelési céllal tartott állatok háza.

- e) Nem létesíthető a Kio jelű övezetek területén elsősorban külső használatú kereskedelmi, vendéglátói funkciót befogadó, egyéb nagy forgalmat lebonyolító épület/helyiség, vagy a lakóterületen megengedett zaj-határértéket meghaladó tevékenység.
- (2) A **Kio** övezetek zöldfelületeinek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:
- a) ¹⁰².
- b) ¹⁰³.
- c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: minden megkezdett 4 parkolóhely után 1db, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.
- d) ¹⁰⁴.
- e) A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható.
- (3) A **Kio/1** jelű építési övezet jele:
- a)
- | | | | |
|--------------|-----------------------|---------|------|
| Kio/1 | SZ | 20 | Z=60 |
| | max: 12,5
min: 4,5 | 4ha/4ha | |
- b) ahol az építés feltétele:
- szabadon álló beépítés,
 - legfeljebb **12,5m** és minimum **4,5m** építménymagasság,
 - **20%-os** a maximális beépíthetőség,
 - a kialakítható és beépíthető legkisebb telekterülete **4ha**(40.000m²),
 - a megkívánt legkisebb zöldfelületi arány **60%**.
- c) Az építési övezetben idősek otthona, rehabilitációs központ létesíthető. A gyógy-ellátást biztosító intézmény és annak működését segítő, kiszolgáló létesítmények helyezhetők el a területen.
- d) ¹⁰⁵.
- e) A területen terepszint alatti építés a felszíni beépítési mértéket 10%-kal meghaladóan alakítható ki. A térszín alatti beépítés nem számít be a beépítési mértékbe, ha annak földtakarása meghaladja az 1 métert.
- f) Az építési övezetbe tartozó telken a terven jelölt beerdősült terület faállományú növényzettel való fedettsége megőrzendő, mely területrésze beépítési mérték nem vehető figyelembe.
- g) Az építési övezetben kialakuló terep-bevágások, tereplépcsők, támfalépítések legfeljebb 1,5 méterig tervezhetők, ennél magasabb szintkülönbséget, csak teraszos támfal formájában lehet megoldani.
- h) ¹⁰⁶
- i) A telken belüli használatot osztó tömör kerítés nem lehet 80 cm-nél magasabb
- (4) Az épületek ¹⁰⁷ környezetalakításánál az alábbiak a mérvadók:

¹⁰² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁰³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁰⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁰⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁰⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁰⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- a) A kerítés legfeljebb **2,5 m** magas lehet. ¹⁰⁸
 b) ¹⁰⁹.
 c) ¹¹⁰.
 (5) A 0156/2 hrsz-ú területen tervezett idősek otthona fölött, a magasabban fekvő területeken összefolyó csapadékvíz összegyűjtésére a beépített terület fölött övarkot kell kialakítani.

Különleges rekreációs terület övezetei

24.§

- (1) A **Kre** jelű különleges rekreációs célú övezetben elhelyezhetők:
 - a kiránduló, vagy lakó népesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, szálláshely-szolgáltatói épületek,
 - a főtevékenységet kiegészítően 1 db szolgálati lakást befogadó épület,
 - kerékpárút, táborozóhely,
 - szabadtéri sportolást szolgáló funkciók kiegészítő építményei.

(2) ¹¹¹.

(3) A belterületi rekreációs célú különleges építési övezet

a) A szabályozási terven alkalmazott jele:

Kre/1	SZ	10	Z=60
	max:4,5 min:3,5	1000/5000	

- Az övezetben szabadon állóan **10%-os** beépítési mértékig,
- legfeljebb **4,5m** és minimum **3,5m** építménymagasságú rekreációs célokot szolgáló épület helyezhető el,
- ha a beépíthető telek minimális területe eléri az **5000m²**-t és minimális mérete a **40m**-t,
- a zöldfelületi arány pedig a **60%-os** mértéket.
- A kialakítható legkisebb telek legalább **1000m²**-és **20m** széles kell legyen.
- A telek gépjárművel történő megközelítéséhez a terven jelöltek szerint a Fürst Sándor utca kialakítása szükséges.
- A telek beépíthetőségének feltétele a Fürst Sándor utcai közkert kialakítása.
- Lakóépület önállóan nem létesülhet, egy db lakás elhelyezhető a rekreációs célú épületben.

b) **Kre/z1** jelű övezet a rekreációs célú különleges terület zöldfelületi övezete

Kre/z1	SZ	1	Z=85
	3,5	3000/3000	

- Az övezetben a Kre/1 jelű övezetet kiszolgáló játszó-pihenő, rekreációs célú területhasználat valósulhat meg a Kre/z1 jelű övezetben.
- A terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.
- Szabadon állóan lehet építeni legfeljebb **3,5m** építménymagassággal,
- a telek felszínén **1%-os** mértékig, terepszint alatt **3%-os** mértékig,
- minimum **3000m²**-es kialakítható és beépíthető telken,
- **85%-os** zöldfelületi arány biztosítása mellett.

(4) a) A külterület rekreációs célú különleges építési övezet a **Kre** jelű, melyen a (volt IX-es akna)

¹⁰⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁰⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹¹⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹¹¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

hrsz: 096 telek hasznosítási programjának tisztázása után az építési feltételek meghatározására rész-szabályozási terv készítendő.

b) ¹¹²

Különleges sport területek övezetei 25.§

- (1) Szabadtéri és fedett sportpályák céljára jelöli a terv a **Ksp** jelű területeket.
- (2) A sportterületek övezetei:
 - **Ksp/1** jelű építési övezet az Augusztai utcai sportpálya, hrsz: 873/3
 - **Ksp/2** jelű építési övezet a Széchenyi utca menti sportpályák területe, hrsz:1752/20
- (3) a) A **Ksp/1** jelű építési övezet szabályozási tervi jelölése:

Ksp/1	SZ	10	Z=60
	max:4,5 min:3,5	2ha/1ha	

- b) - A telken szabadon állóan,
 - **10%-os** beépítési mértékig és legfeljebb **4,5m** és minimum 3,5m építménymagassággal,
 - **1ha-os** beépíthető telken ,a terven jelölt helyen lehet építeni, ha
 - a zöldfelületi arány **60%-os**,
 - a kialakítható minimálisan telekterület **2ha-os**,
 - a legkisebb beépíthető telekméret **60m**.
 - c) A sportpályát kiszolgáló parkolókat a pályák déli-délkeleti oldalán kell kiépíteni.
 - d) Építeni sportcsarnokot, sport-szabadidős tevékenységet befogadó épületet lehet.
- (4) A **Ksp/2** jelű építési övezetben létesíthető funkciók:
 - közösségi sportlétesítmény, fedett csarnok
 - a fő funkciót kiszolgáló egyéb építmény,
 - kereskedelmi-, szolgáltatói tevékenység az összes beépíthető terület **15%-án**,
 - sportpályák, szabadtéri játékok létesítményei.
 - (5) a) A teniszpályákat befogadó **Ksp/2** jelű sport terület a

Ksp/2	SZ	10	Z=60
	max:5,0 min:3,5	4000/4000	

- b) - A telken szabadon álló beépítési móddal,
 - legfeljebb **10%-os** feszíni és további **5%-os** terepszint alatti beépítéssel,
 - legfeljebb **5,0 m** és minimum **3,5 m** építménymagassággal létesülhet épület,
 - legalább **4000 m²**-es kialakítható és beépíthető telken, melyen
 - a legkisebb zöldfelületi arány **60%** kell legyen.
- (6) ¹¹³.
- (7) A **Ksp** jelű –a volt kőbánya (hrsz: 059/2) és a volt mészégető (hrsz:474/1)- területén létesíthető különleges sport területek , melyek hasznosítása, építési feltételei a fejlesztési program kialakítása után rész-szabályozási tervben határozható meg.

¹¹² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹¹³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

Temetőterület építési övezete
26.§

- (1) a) **Kte** jelű temető építési övezetben elhelyezhető:
- a temetkezés céljait szolgáló építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely)
 - a fő rendeltetést szolgáló egyházi és kegyeleti épületek,
 - a temetőfenntartást kiszolgáló egyéb építmények. (szerszámtároló, őrzés építményei).
- b) Nem helyezhető el a temető telkén:
- önálló antennatartó szerkezet,
 - szolgálati lakás,
 - felépítményként megjelenő koporsó elhelyezésére alkalmas sírbolt (kripta).
- (2) ¹¹⁴
- (3) a) A temető melletti lakótelek menti kerítés tömör és a temető felőli rendezett terep szintjétől mértén legalább 2 m magas kell, hogy legyen.
- b) A temetőt a szabályozási terven ábrázolt északi és keleti határvonalon legalább 2,0 m magas tömör kerítéssel, vagy legalább 2m magasságot elérő tömör élő sövénnnyel kell elkeríteni.
- c) A megfelelő védelemmel ellátott tömör kerítés urnafalként is kialakítható.
- d) ¹¹⁵.
- (4) A temető építési övezete:
- | | | | |
|------------|-------------|-----------|------|
| Kte | SZ/O | 10 | Z=70 |
| | 7,5 | 5000/5000 | |
- (5) A kialakítható és beépíthető telek területe legalább **5000m²** legyen, ahol szabadon állóan, vagy oldalhatáron állóan lehet **10%-os** mértékig építeni a temetéssel összefüggő épületet, építményt. A ravatalozó épület építménymagassága **7,5m** lehet, melybe nem kell beszámítani a harangtorony magasságát.
- (6) ¹¹⁶.
- (7) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendőek, legalább 8-8 méterenként 1-1 db fa elhelyezésével.
- (8) A temető előírás szerinti zöldfelületén a nagy koronájú lombos fák aránya legalább **20%** legyen, melyeket a kerítés mentén, illetve a főbb belső útvonalak mentén kell koncentrálni.
- (9) Az övezet területén a természetes terepszint tartós, végleges jelleggel felfelé maximum 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
- (10) ¹¹⁷
- (11) A lakótelek határától mért **20m-en** belül csak urnás temetés folytatható.
- (12) ¹¹⁸.

Különleges pincés területek és egyéb különleges terület építési övezetei
27.§

¹¹⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹¹⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹¹⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹¹⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹¹⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- (1) A különleges pincés övezetekbe tartoznak a jellemzően borpincék kialakításával érintett, másého nem sorolható belterületi telkek, ¹¹⁹ pincés területek.
- (2) A **Kpi/1** jelű ¹²⁰ különleges pincés övezet területei:
 - Dág utca és Hunyadi János utca közti pincék területe,
 - Annavölgyi utca menti pincés telkek.
- (3) A **Kpi/2** jelű ¹²¹ pincés területek:
 - A Petőfi utca és a Templomtér között húzódó pincés terület,
 - A Mély út mindkét oldalán található pincés terület és telkek
- (4) A pincék használatára, kialakítására vonatkozó általános előírások a 7§ (7) bekezdésében található.
- (5) Pincék borházzal történő kiépítése csak elvi építési engedélyezési terv alapján kérhető.
- (6) ¹²².
- (7) ¹²³.
- (8) ¹²⁴ Pincés területen csak bortároló, illetve a bortermeléssel és fogyasztással összefüggő rekreációs célú és idegenforgalmat szolgáló pincehasználat valósulhat meg.
- (9) Egyéb különleges építési övezetbe tartoznak a település közmű kiszolgálását ellátó területek, ilyenek a **Ksz** és **Kvt** jelű területek.
- (10) ¹²⁵.
- (11) **Ksz** jelű különleges terület a hrsz:0117/1 jelű résztelek, melyen a szennyvíz tisztító szabályozási terven jelölt telke alakítandó ki. A szennyvíztisztító jelölt telkének védőtávolsága **300m**. Ettől technológiaváltás esetén lehet eltérni.
- (12) **Kvt** jelű különleges terület a hrsz: 17525 és 0151/2 jelű víztárolót befogadó telkek. A víztárolók védőtávolsága kerítéssel lehatárolt terület.

V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterületek, azok övezetei 28.§

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közúthálózati elemek pályái, csomópontjai, kiszolgáló létesítményei, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, várakozóhelyek (parkolók), kerékpárutak, gyalogos-utak és járdák, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A meglévő és a tervezett közutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

¹¹⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- (3) A tervezett közterületek szabályozási szélességét a Szabályozási tervlap tartalmazza, a meglévő közterületek esetében az ingatlan-nyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek kerülnek megtartásra.
- (4) Beépítésre szánt területen - közutak mellett - ipari, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciójú beépítés létesítéséhez, bővítéséhez, rendeltetésszerű használatának megváltoztatásához közútkezelői és közlekedés szakhatósági hozzájárulás szükséges.
- (5) Az országos közutak külterületi szakaszán, az úttengelytől mért **50-50 m** védősávján belül végzendő tevékenységek során a vonatkozó jogszabályokat kell betartani.
- (6) Országos közutak külterületi szakaszának védősávján belül reklámhordozók nem helyezhetők el.
- (7) Helyi közutak esetében, külterületen kerítés az úttengelyt **6m**-nél jobban nem közelítheti meg.
- (8) Helyi közutak esetében, új közút kialakításánál biztosítani kell legalább az egyoldali fasor elhelyezhetőségét.
- (9) A magánút műszaki kialakításának meg kell felelnie a közterületekre vonatkozó előírásoknak, és a telekalakítás általános előírásainál megfogalmazottaknak.
- (10) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges járműtároló épületeket, várakozóhelyeket (parkolókat), rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyeket a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.
- (11) A település ellátását biztosító kereskedelmi - szolgáltató - intézményi - sport funkciók esetében, a funkcióváltással kialakuló létesítmény, vagy a bővítés parkolási többlet igényei - a beépítésből eredő kötöttségek esetén - közterületen is biztosíthatóak a parkolási rendeletben megfogalmazottak szerint.
- (12) Várakozóhelyek (parkolók) kialakításánál minden gépjárműállás esetében biztosítani kell az önálló megközelítést. Az gépkocsi állások minimális mérete **2,5x5,0m**.
- (13) **KÖu/1 jelű övezet**
 - a) Az 1106 sz. országos mellékút hálózati szerepe külterületen összekötő út, belterületen II. rendű főút. A közút tervezési osztályba sorolását a közút kezelője határozza meg.
 - b) A Bajna - Epöl - Sárisáp - Csolnok - Leányvár településközi főút (helyi közút) tervezési osztályba sorolása K.V.C. - B.V.c.D.
 - c) A Bajna - Epöl - Sárisáp - Csolnok - Leányvár településközi főút külterületi szakaszán (kiépítéséig a nyomvonalát alkotó mai útvonalakon) az úttengelytől mért **30-30 m**-es védősávján belül valamennyi beruházáshoz közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- (14) **KÖu/2 jelű övezet** (Gyűjtő utak, kiszolgáló utak, egyéb közutak)
 - a) Gyűjtőút hálózati szereppel rendelkeznek az alábbi közutak:
 - Széchenyi utca Dorogi u.- Erdősor u. közötti szakasz,
 - Rákóczi tér - Sallai Imre utca,
 - Petőfi Sándor utca Kossuth u.-Táncsics u. közötti szakasz,
 - Leányvári utc Dági u.- Tulipán u közötti szakasz.
 - b) A **gyűjtő utak** tervezési osztályba sorolása B.V.c.D.
 - c) A település belterületén lévő, más útkategóriába nem sorolt közút hálózati szerepe **kiszolgálóút**. Tervezési osztályba sorolása B.VI.d.C. Lakó-pihenő övezet alakítható ki a Szabályozási Tervlapon ekként jelölt közterületen.
 - d) A település külterületén lévő, más útkategóriába nem sorolt közút - a mezőgazdasági utak ki-

vételével - hálózati szerepe **egyéb közút**. Tervezési osztályba sorolása K. VIII. C.

(15) **KÖu/3 jelű övezet**

- a) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló Köu-3 jelű övezet önálló gyalogos és/vagy kerékpárutak, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.
- b) A kerékpárutak és/vagy gyalogutak minimális szabályozási szélessége **4 m**.
- c) Az övezetbe tartozó Szabályozási Tervlapon ekként jelölt közterületek hálózati szerepe önálló kerékpárút és/vagy gyalogút.
- d) Gyalog-, vagy kerékpárútként kell kialakítani a Szabályozási Tervlapon ekként jelölt közterületeket.
- e) A gyalogutak tervezési osztályba sorolása belterületen B.X, külterületen K.X., a kerékpárutak tervezési osztályba sorolása belterületen B.IX, külterületen K.IX.

(16) **KÖu/4 jelű övezet**

- a) A település külterületén lévő, zömében szilárd burkolattal nem rendelkező úthálózat a **mezőgazdasági utak** kategóriájába tartozik.
- b) A jelentősebb mezőgazdasági utak szabályozási szélessége a terven jelöltek szerint **8m**, illetve a terven jelölt helyeken **10m**.
- c) A beépítésre szánt területek úthálózatához és a külterületi burkolt utakhoz a burkolat nélküli mezőgazdasági utak csak sárrázó burkolattal kapcsolódhatnak.

(17) **KÖu/g jelű övezet:**

- a) Sorgarázsok létesítésére van lehetőség a Diófa utca és az Arany János utca szabályozási terven jelölt szakaszain.
- b) A sorgarázsos épületek egy tömegben maximum **6 db** gépjárműtárolót fogadhatnak be. A sorgarázsokat befogadó épületek között min 6m-es távolság megtartása szükséges.
- c) ¹²⁶.
- d) ¹²⁷.
- e) A sorgarázsok építménymagassága legfeljebb **3,5m** lehet.
- f) ¹²⁸

(18) **KÖu/z**

- a) A közlekedési terület zöld övezete a szükséges közlekedési és közmű létesítményeken kívül mással nem építhető be.
- b) ¹²⁹
- c) ¹³⁰

Közműelhelyezés

- (19) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat, védősávokat biztosítani kell, melyen belül mindennemű tevékenység végzése csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén lehetséges.

¹²⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹²⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹³⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- (20) a) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) és a kábel TV hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani.
- b) Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- c) A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (21) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket szakszerűen le kell zárni, vagy fel kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény felhagyással nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (22) a) A település központi belterületén a beépített, illetve beépítésre szánt területén, valamint funkcióváltásra építési engedély csak akkor kérhető, ha az OTÉK közművesítettségi besorolási mértéke szerint a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
- b) Ettől eltérni csak az új fejlesztési területeken lehet, ahol a beépítéssel párhuzamosan építhető ki a közműellátás. Ezekben a területeken az egyes épületek használatba vételi engedélyének feltételül kell rögzíteni a teljes közműellátás rendelkezésre állását.
- (23) a) A község egyéb belterületén, a volt XII. akna beépített, illetve beépítésre szánt területén új építési engedély, valamint funkcióváltásra engedély a csapadékvíz elvezetésének megoldása előtt is, így hiányos közművesítettség mellett is kiadható. Az engedélykérelem feltétele a villamosenergia ellátás, a közüzemi vízellátás, a közüzemi szennyvízvezetés, tisztítás rendelkezésre állása. A csapadékvíz elvezetését az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz kapcsoltn kell megoldani.
- b) Gázellátásra a terepszint alatt elhelyezett kistartályos gázellátás is alkalmazható. Ennek megoldásával a terület részleges közművesített területté válik, ezt követően újabb építés, illetve funkcióváltás csak a teljes közművesítés egyidejű megvalósításával megengedett.
- (24) A külterületen beépítésre szánt és beépítésre nem szánt részekben építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- (25) ¹³¹.

Vízellátás

- (26) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatorna-hálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezeték a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna üzembe helyezésével együtt lehet.
- (27) Új vízálózat építésénél, rekonstrukciójánál a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében dn100-nál kisebb keresztmetszetű vezeték nem alkalmazható.
- (28) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával kérhető.
- (29) Új utak létesítése esetén a tűzivíz vételi helyeket úgy kell felállást biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- (30) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.

¹³¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- (31) A rekonstrukcióra kerülő és a tervezett vízvezeték hálózatra csak földfeletti tűzcsapok telepíthetők. A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől a megközelítési útvonalon max. 100 m távolságon belül kell elhelyezni.
- (32) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.

Szennyvíz-elvezetés és tisztítás

- (33) A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építés, új építmény használatba vétele csak a település szennyvíz közhálózatának rendelkezésre állása esetén csak a közcsatornára rácsatlakozás, illetve közcsatorna hiányában a keletkező szennyvíz összegyűjtésére alkalmas zárt, szivárgásmentes közműpótló kiépítésével egyidejűleg történhet.
- (34) A tisztítótelep 300m védőtávolságán belül lakó, üdülőépület, állandó emberi tartózkodást szolgáló épület nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, állítható elő, élelmiszer, gyógyszer nem készíthető, csomagolható, forgalmazható, raktározható.

Felszíni vízelvezetés

- (35) A ¹³² kedvezőbb területgazdálkodás, területhasznosítás érdekében a csapadékvíz elvezetésére a tervezett településközpontban és annak környezetében, valamint az Anna-völgyi tervezett kertvárosi lakóterületen, a pincéknél tervezett gazdasági területen és a Liget-hegyi Rehabilitációs központ területén zárt szelvényű csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni.
- (36) A település egyéb beépített területén és a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (37) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor kérhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (38) A Liget-hegyi rehabilitációs központ beépített területének északi részén, befogadó hiányában, a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportároló létesítése szükséges. A csapadékvizet szikkasztani csak talajmechanikai szakvéleménnyel igazoltan szabad. A beépítés déli részéről a felszíni vizeket a Leányvári vízfolyás felé kell vezetni.
- (39) 20 db személygépkocsit, gazdasági területen 5 db 3,5 tonnás vagy nagyobb teherbírású tehergépjárművet, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló létesítése esetén "zöld" parkoló (nem vízzáró, áttört burkolatú) alkalmazása tilos! A parkoló kialakításakor kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- (40) A településen áthaladó Janza patak és mellékágainak medre mellett, annak mindkét oldalán 3-3m-es sávot meder karbantartásra szabadon kell hagyni. A közterületként ki nem szabályozható karbantartó sávra a patak kezelője számára szolgálmi jog bejegyzése szükséges.

Villamosenergia ellátás

- (41) ¹³³.
- (42) ¹³⁴.

¹³² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹³³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹³⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

(43) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése szükséges.

(44) ¹³⁵.

Földgázellátás

(45) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.¹³⁶

(46) ¹³⁷.

Elektronikus hírközlés

(47) ¹³⁸

(48) ¹³⁹.

Zöldterületek övezetei

29. §

(1) A zöldterületi övezetekbe tartoznak a terület jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területei.

(2) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- **Zkp** jelű övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott területek, közparkok területe,
- **Zkk** elsősorban díszkertként funkcionáló közterületek, pihenő közterületek,
- **Zv** jelű övezet területei a védelmi célú zöldterületek.

(3) ¹⁴⁰.

(4) A Zkp és Zkk jelű övezetek zöldfelületén minden megkezdett 100m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.

(5) ¹⁴¹

(6) **Zkp** jelű övezet jele:

a)

Zkp	SZ	2	Z=70
	4,5	2000/5000	

b) ahol elhelyezhetők

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények,
- vendéglátó-, valamint
- az 5000 m²-t meghaladó területű közpark területén a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
- a terület használói számára kialakított parkolók.

c) Az övezet területén sportpálya nem alakítható ki.

d) A kialakítható minimális telekterület **2000m²**, legkisebb méret **30m**.

e) Az övezet legalább **5000m²** és minimum **50m** széles telkén, szabadon állóan, terepszinten **2,0%-os**, terepszint alatt **0,5%-os** mértékig, **4,5m-es** építménymagasságú épületet lehet épí-

¹³⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹³⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹³⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹³⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹³⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁴¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

teni.

f) A telek legkisebb zöldfelületi aránya **70%** kell legyen.

(7) **Zkk** jelű övezet jele:

a)

Zkk	SZ	1	Z=80
	3,5	1000/5000	

b) ahol az övezetbe tartoznak a pihenést szolgáló köztertek, legalább **1000m²**-t elérő díszkertek.

c) Az övezet területén kerti építmények létesíthetők, valamint, az **5000m²**-t elérő telken a kert fenntartásához szükséges építmények.

d) Az övezet területén sportpálya, vendéglátó létesítmény nem alakítható ki.

e) A kialakítható minimális telekterület **1000m²**, legkisebb méret **20m**.

f) Az övezet legalább 5000m² és minimum **30m** széles telkén, szabadon állóan, terepszinten **1,0%**-os, terepszint alatt **0,5%**-os mértékig, **3,5m**-es építménymagasságú épületet lehet építeni.

g) A Zkk övezetben elhelyezhető építmények bruttó alapterülete nem lehet nagyobb **150 m²**-nél.

h) A telek legkisebb zöldfelületi aránya **80%** kell legyen.

(8) **Zv** jelű övezet:

a) Az elsődleges rendeltetését tekintve védelmi zöld területen épületet elhelyezni nem szabad.

b) A védőzöld övezetben kizárólag csak a máshol és másként nem létesíthető:

- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
- a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak helyezhetők el.

c) A telek legkisebb zöldfelületi aránya **90%** kell legyen.

d) A védőzöld területét a területi adottságokhoz és a védelem jellegéhez igazodó kialakítású zöldfelületként kell létesíteni.

e) ¹⁴².

Erdőterület övezetei

30. §

(1) Az erdőterületek olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint, de azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az erdők védelméről szóló törvényben meghatározottak a mérvadóak - az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) az **Eg** jelű övezet területei a turisztikai- és védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági- fatermelő-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek,

b) az **Ee** jelű övezet területei az egészségügyi-, szociális céllal hasznosítható meglévő és létesíthető új erdőterületek,

c) az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.

(3) Meglévő, üzemtervezett erdők területén az építésszabályozás övezeti besorolását meghatározó

¹⁴² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

üzemtervi elsődleges rendeltetés szerinti területi határvonalat – az övezet határát - az építési igény időszerűvé válásakor szükséges kijelölni. Tervezett erdőterületek övezeti besorolását a Szabályozási terv és jelen előírások határozzák meg, melyet az új erdők üzemtervezésekor az üzemtervben meghatározandó elsődleges rendeltetéssel egyeztetni kell.

- (4) Az **Eg** jelű erdőövezet jele

a)

Eg	SZ	0,3
	4,5	1ha/10ha

b) melyben elhelyezhető építmények:

- elsősorban az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állatetető, erdőgazdasági fenntartó utak),
- a turisztikai használatot is szolgáló gyalogutak.

- (5) Az **Ee** jelű erdőövezet jele

a)

Ee	SZ	0,5
	3,5	1ha/10ha

b) melyben elhelyezhető építmények:

- elsősorban az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó).
- az erdő rendeltetésének megfelelő szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. állatetető).

- (6) Az **Ev** jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,

b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,

c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

- (7) Erdőterületen, az erdőterület igénybevételével építmény csak az erdő védelméről szóló törvénnyel (Evt.) összhangban, csak kivételesen indokolt esetben helyezhető el. Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat- módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az erdő védelméről szóló törvény (Evt.) vonatkozó szakaszaira.

- (8) Az erdőövezetekben az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét az Elvi Építési Engedélyben az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyetértésben jelöli ki.

- (9) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

- (10) ¹⁴³

Mezőgazdasági területek övezetei

31. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.

¹⁴³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- (2) A mezőgazdasági övezetekben ¹⁴⁴– eltérő övezeti előírás hiányában - lakás a mezőgazdasági tevékenységre is alkalmas funkciójú gazdasági épülettel együtt, legfeljebb a gazdasági épületek bruttó alapterületével megegyező alapterületen helyezhető el. Egy telken legfeljebb két lakás építhető.
- (3) ¹⁴⁵.
- (4) Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért **500m**, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli **300m-es** távolságon belül nem helyezhetők el.
- (5) Az szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- (6) ¹⁴⁶
- (7) A mezőgazdasági terület a terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
- az **Má/á** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző
 - az **Má/t** jelű természet-közeli állapotú területek mezőgazdasági övezete, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző
 - az **Mk/...**¹⁴⁷ jelű hagyományos kiskertövezet, amely település- és tájképi szempontból érzékeny terület,
 - az **Mk/á** jelű övezet állattartásra, azon belül nagyszámú, illetve nagyállat tartásra is hasznosítható kertövezet, ahol a háztáji jellegű kertművelés és az állattartás jellemző lehet, a telken a kertműveléshez és az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági épületek létesülhetnek,
 - az **Mk/t** jelű jellemzően nagy telkes, extenzív művelésű, természeti területként nyilvántartott,¹⁴⁸
 - az **Mkb** jelű csak művelt területként hasznosítható belterületi kertövezetek.
- (8) Bármely övezetben telepíthető az **50 m**-t nem meghaladó szélességű mezővédő erdősáv, tájfasítás.
- (9) Az **Má/á** jelű övezetben
- | | | |
|-------------|-----------|---------|
| Má/á | SZ | 1/2 |
| | 5,0/6,5 | 5ha/7ha |
- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók, stb.) helyezhetők el a legalább **5ha**-t elérő telken.
 - a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya) a legalább **7ha**-t elérő telken helyezhető el.
 - Az övezetben **50 m**-nél kisebb oldalszélességű telken építményt elhelyezni nem szabad.
 - Fentieknek megfelelő méretű telken a gazdasági épületet szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb **1%**-os beépítettséggel és **5,0 m** legnagyobb építménymagassággal lehet elhelyez-

¹⁴⁴ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

¹⁴⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁴⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁴⁷ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

¹⁴⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

- ni.
- e) Fentieknek megfelelő méretű telken lakó és gazdasági épületet szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb **2%-os** beépítettséggel lehet elhelyezni. A gazdasági épületek maximum **5,0 m-es** építménymagasságot a lakóépületek maximum **6,5m-es** legnagyobb építménymagasságot érhetnek el.
- f) Terepszint alatt legfeljebb **0,5%-os** mértékű lehet a kiegészítő építés, önállóan terepszint alatt építeni csak a gazdasági udvar területén belül lehet.
- g) Az épületek és a gazdasági építmények elhelyezésére szolgáló terület összefüggő „udvart” kell, hogy képezzen, mely legfeljebb **5 000 m²-es** lehet.
- h) A tanyaudvaron épület mezőgazdasági kiszolgáló úttól, vagy egyéb közút telkétől **20m-nél** közelebb nem alakítható ki.
- i) Az építési hely a tanyaudvarban legalább 10 m-es elő-, oldal-, hátsókeret betartásával értelmezhető.¹⁴⁹
- j) Ha a gazdasági épület bruttó alapterülete a bruttó **800 m²-t**, vagy a lakóépület bruttó alapterülete a bruttó **300 m²-t** meghaladó építési igénnyel rendelkezik, akkor rész-szabályozási tervben kell az építés feltételeit meghatározni.
- (10) a) Az **Má/t** jelű övezet természet-közeli állapotú, elsősorban kímélő gyepgazdálkodású mezőgazdasági területek övezete.
- b) Az **Má/t** jelű övezetben elhelyezhető építmények:

Má/t	SZ	0,5
	4,5	20ha

- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, trágyatárolók, préházak, borfeldolgozó építmények)
 - A **20 ha-t** elérő és legalább **50 m** szélességű telken /csak/ gazdasági épületet lehet elhelyezni, szabadon állóan, **0,5%-os** beépítettséggel és legfeljebb **4,5m-es** építménymagassággal.
 - Terepszint alatti önálló építés nem valósulhat meg.
 - Ha a gazdasági épület bruttó alapterülete a bruttó **600 m²-t** meghaladó építési igénnyel rendelkezik, akkor rész-szabályozási tervben kell az építés feltételeit meghatározni.
- (11) ¹⁵⁰a) A kertés mezőgazdasági területek az alábbi övezeti besorolást kapják:
- aa) **Mk/k és Mk/k1** – általános kertművelésű mezőgazdasági övezet,
- ab) **Mk/á** – állattartásra is igénybe vehető kertés övezet,
- ac) **Mk/t1** – település- és tájképvédelmi okból figyelemre méltó kertés övezet,
- ad) **Mk/t2** - település- és tájképvédelmi okból érzékeny kertés övezet,
- ae) **Mk/t3** – település- és tájképvédelmi okból különösen érzékeny kertés övezet,
- af) **Mk/t4** - természeti szempontból különösen érzékeny kertés övezet,
- ag) **Mk/b1** – korlátozott beépítésű belkertes övezet,
- ah) **Mk/b2** – csak szint alatti beépítési lehetőségű belkertes övezet.
- b) ¹⁵¹Az **Mk/k** jelű általános kertés övezetben:
- ba) a szabályozási tervi jelölés

¹⁴⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁵⁰ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

¹⁵¹ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

Mk/k	SZ	2
	4,5	1500/2500

bb) a kialakítható minimális telekterület **1500m²**, a maximális **1ha**,

bc) elhelyezhető a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók, stb.)

bd) Gazdasági épületet létesíteni a legalább **2500 m²**-t elérő és legalább **20m** széles telken lehet,

be) max. **4,5m**-es építménymagassággal és legfeljebb **2%** beépítés mértékig, a terepszint alatt további **1%-os** beépítési mértékkel kiegészülve.

c) ¹⁵²Az **Mk/k1** jelű általános kertművelésű övezetben

ca) a szabályozási tervi jelölés

Mk/k1	SZ	-/2/3
	4,5/5,5	1500/2500/7500

cb) a kialakítható legkisebb földrészlet **1500m²**, melyen építményt elhelyezni nem lehet,

cc) **1500m²** és **2500 m²** közötti földrészleten a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó terepszint alatti építményt lehet építeni **2 %-os** mértékben,

cd) ha legalább **2500 m²** nagyságú a beépíteni kívánt földrészlet, akkor szabadon állóan legfeljebb **2%-os** felszíni és legfeljebb **2%-os** felszín alatti beépítési mértékkel, **4,5 m**-es megengedhető építménymagassággal lehet a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építményt építeni,

ce) ha a földrészlet eléri a **7.500 m²** nagyságot, akkor legfeljebb **3%-os** felszíni és **5%-os** felszín alatti beépítéssel, szabadon állóan **5,5 m**-es építménymagassággal lehet létesíteni gazdasági és lakórendeltetésű épületet,

cf) a lakóépület a gazdasági rendeltetést megelőzően is kialakítható,

cg) a földrészletek legmagasabban fekvő részén, - a keleti oldalán - a közterületi határtól mérten **10,0 méteres** sávban a terepfelületen épületet létesíteni nem lehet,

ch) a beépítéssel érintett földrészlet határán, ha a rendeltetés megkívánja (vagyonvédelem, vadkár elleni védelem), akkor a településképi rendeletben megfogalmazottak szerinti kerítés építhető,

ci) az építmények elhelyezésekor a csúszásveszélyes telekadottságra tekintettel kell lenni.

d) ¹⁵³Az **Mk/á** jelű állattartó kertés övezetben

da) a szabályozási tervi jelölés

Mk/á	SZ	3
	4,5/5,5	1ha/1ha/2ha

db) szabadon állóan,

dc) legalább **1ha** (10.000m²) alapterületű kialakítható és beépíthető és minimum **20m** széles telken,

dd) **3%-os** beépítési mértékkel épülhet állattartásra, azon belül nagyszámú, illetve nagyméretű állattartásra is hasznosítható gazdasági épületet,

¹⁵² Megállapította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

¹⁵³ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

- de) a legalább **2ha**-os alapterületű és **40m**, széles telken a gazdasági épület mellett lakó épület is létesülhet,
- df) gazdasági épületek esetében maximum **4,5m**, lakóépület esetében maximum **5,5m** építménymagassággal,
- dg)a terepszint alatt **0,5%-os** mértékű lehet a kiegészítő beépítés.
- dh) Ha a gazdasági- és lakóépület együttes alapterülete a bruttó **600 m²**-t meghaladó építési igényel rendelkezik, akkor rész-szabályozási tervben kell az építés egyéb feltételeit (építési helyet, épületek számát ¹⁵⁴) meghatározni.
- e) ¹⁵⁵Az **Mk/t1** jelű tájképvédelmi okból figyelemre méltó kertés övezetben
- ea)a szabályozási tervi jelölés
- | | | |
|--------------|-----------|--------------|
| Mk/t1 | SZ | 1 |
| | 4,5 | 2000/1ha/2ha |
- eb)szabadon állóan,
- ec)legalább **1 ha** (10.000m²) alapterületű és minimum **30m** széles telken
- ed)legfeljebb **1%** beépítés mértékkel, mximum **4,5m**-es építménymagassággal,
- ee)legfeljebb **1%-os** terepszint alatti beépítéssel kiegészítve,
- ef) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén, kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.
- eg) Ha a telek alapterülete legalább **2ha** (20.000m²) és a telek kisebb mérete eléri az **40m**-es értéket lakófunkció is létesülhet a beépítési mérték 50%-án.
- eh) A kialakítható minimális telek mérete 2000 m².
- f) ¹⁵⁶ **Mk/t2** jelű tájképvédelmi okból érzékeny kertés övezet
- fa) a szabályozási tervi jelölés
- | | | |
|--------------|-----------|-----------|
| Mk/t2 | SZ | 0,5 |
| | 4,5 | 2000/8000 |
- fb) szabadon állóan,
- fc) legalább **8000 m²** alapterületű és minimum **30m** széles telken
- fd) legfeljebb **0,5%** beépítési mértékkel,
- fe) legfeljebb **4,5m**-es építménymagassággal,
- ff) legfeljebb **0,5%-os** terepszint alatti építéssel kiegészítve,
- fg) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén,
- fh) lakófunkció kizárása mellett,
- fi) kizárólag kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.
- fj) A kialakítható minimális telek 2000m².
- g) ¹⁵⁷Az **Mk/t3** jelű tájképvédelmi szempontból különösen érzékeny kertés övezetben
- ga) a szabályozási tervi jelölés

¹⁵⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁵⁵ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

¹⁵⁶ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

¹⁵⁷ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

Mk/t3	SZ	0,5
	4,5	2000/1,2ha

gb) szabadon állóan,

gc) legalább **1,2 ha** (12.000m²) alapterületű és minimum **30m** széles telken

gd) legfeljebb **0,5%-os** beépítési mértékkel,

ge) maximum **4,5m**-es építménymagassággal,

gf) legfeljebb 0,5%-os terepszint alatti építéssel kiegészítve,

gh) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén,

gi) lakófunkció kizárása mellett,

gj) kizárólag kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.

gk) A kialakítható minimális telek 2000m².

h) ¹⁵⁸Az **Mk/t4** jelű természeti szempontból különösen érzékeny kertes övezetben

ha) a szabályozási tervi jelölés

Mk/t4	SZ	1
	4,5	2000/2ha

hb) szabadon állóan,

hc) legalább **2ha** (20.000m²) alapterületű és minimum **30m** széles telken

hd) legfeljebb **1%-os** beépítési mértékkel,

he) maximum **4,5m** építménymagassággal,

hf) legfeljebb 1%-os terepszint alatti építéssel kiegészítve,

hg) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén,

hh) lakófunkció kizárása mellett,

hi) kizárólag kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.

i) ¹⁵⁹Az **Mk/b1** jelű korlátozottan beépíthető belkertes övezetben

ia) a szabályozási tervi jelölés

Mk/b1	SZ	2
	3,5	800/1500

ib) legalább 800 m² a kialakítható és **1500 m²** a beépíthető telek, melyen

ic) szabadon állóan és minimum **20m** széles telken,

id) legfeljebb **2%-os** beépítési mértékkel,

ie) maximum **3,5m** építménymagassággal,

if) legfeljebb 1%-os terepszint alatti építéssel kiegészítve,

ig) a telekterület legalább 50%-án intenzív kertművelés (ültetvény, gyümölcsös, szőlő), fennállása esetén,

ih) lakófunkció kizárása mellett,

ij) kizárólag kertgazdálkodást szolgáló helyiségeket befogadó épületet lehet építeni.

j) ¹⁶⁰Az **Mk/b2** jelű felépítményt nem engedélyező belkertes övezetben

¹⁵⁸ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

¹⁵⁹ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

¹⁶⁰ Módosította: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

ja) a szabályozási tervi jelölés

Mk/b2	-	Terep alatt 0,5
	-	800/2000

jb) legalább **800 m²** a kialakítható és **2000 m²** a beépíthető telek, melyen,

jc) ha minimum **20m** széles telek

jd) legfeljebb **0,5%-os** terepszint alatti beépítési mértékkel

je) termény-, bortároló pincét lehet építeni.

Vízgazdálkodási területek övezetei

32.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak az alábbi területek:
 - a) a patakok, árkok, vízfolyások medrei **Vf** jelű övezetek
 - b) álló vizek, tavak és partjai **Vá** jelű övezetek
 - c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben.
- (2) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi engedély alapján lehet.
- (3) Vizek partján, vagy medrébe történő építés, akár talajhoz rögzített, vagy úszó építmény engedély köteles.
- (4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében 6,0 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, ott állandó építmény, épület nem helyezhető el.
- (5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

VI. FEJEZET

Környezetalkítási és védelmi előírások

31. §

- (1) A területen, meglévő védendő területhasználatot (pl. lakóterület, egészségügyi, vendéglátó létesítmény) zavaró, bűzzel járó tevékenység (pl. nagylétszámú állattartás, trágyatárolás, trágyakezelés) nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (2) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülve zavaró mértékű diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (3) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a szennyező építménytől a közegészségügyi-, a környezetvédelmi hatóság előírásai szerint meghatározott védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változta-

tások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.

Föld- és talajvédelem

- (4) A település területe felszínmozgásra, erózióra érzékeny, ezért a termőföldet és az építési telket érintő talajfelszín-változtatások, építés esetén az építési engedélyeztetési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalni a területen található humuszvagon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (5) A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (6) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni.
 - b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, fűvesítéssel, nedvesítéssel).
 - c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni.
 - d) A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (7) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt környezeti kármérsítést követően szabad.
- (8) A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezése csak bevizsgált, nem talajidegen anyaggal, a talajvédelmi hatóság engedélyével történhet.
- (9) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonyasága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

- (10) A terület a felszíni alatti vizek védelméről szóló országos. rendelet előírásaival összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló jogszabály szerint a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.
- (11) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.
- (12) A felszíni vízvezető rendszert a területeket feltáró úthálózathoz csatlakozóan, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább a vízrendezés szempontjából együttesen kezelendő területekre kiterjedően, a terep rendezésére, a felszíni vízgyűjtő, szükség szerint a víztározó és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó műszaki vízépítési és kertépítészeti tervek alapján kell meghatározni.
- (13) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a csapadékvíz a befogadóba csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (14) A szennyvízközmű-hálózattal még el nem látott területen a közműhálózat kiépítéséig a zárt és szivárgásmentes közműpótló használata kötelező. A területen közműpótló berendezés csak az il-

letékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.

- (15) a) Az új beépítésre szánt területek csak a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése mellett hasznosíthatók. Kiépített szennyvízhálózat esetén legalább napi 1m³ vízfelhasználással járó tevékenység céljára építés csak a létesítmények szennyvízbekötésével egyidejűleg végezhető.
- b) A szennyvízcsatorna-hálózattal csak gazdaságtalanul elérhető külterületi beépítésre szánt területen a fentiekben meghatározott kialakítású közműpótló vagy a hatóságok által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a szennyvizek környezetkímélő ártalmatlanítására.
- (16) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (17) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről (drén csövek) gondoskodni kell.
- (18) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.¹⁶¹ A természetes vizek környezetében a védőtávolságok, pufferzónák kijelölésére és azokra vonatkozó előírások meghatározására tájrehabilitációs tervet kell készíteni.
- (19) A felszíni vízfolyások medrének megváltoztatása, vízének hasznosítása magánterületen (eltérés, kikövezés, felduzzasztás, vízhez kötődő állattartás) csak az illetékes hatóságok által engedélyezett esetekben, környezetrendezési tervvel megalapozott vízjogi engedély alapján lehetséges.
- (20) 1 ha-nál nagyobb, építési tevékenységgel érintett telek esetében a felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a felszíni vízvezető-rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó tervekben kell meghatározni, és azt az építési engedély-kérelemhez csatolni kell.
- (21) A felszíni vizek partjától számított 100 m-en belül trágyatároló zártan sem létesíthető.
- (22) A hígtrágyás technológia és a zárt zöldtakarmány tárolása nem engedélyezhető a területen.

Táj- és természetvédelem, az élő környezet védelme

- (23) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.¹⁶²
- (24) A jogszabály által meghatározott Natura 2000 területeket érintő használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó hatályos előírások szerint történhet. A Natura 2000 területeket a **F2** számú függelék tartalmazza.
- (25) A helyi védelemre javasolt természeti területek hrsz-os jegyzékét az **F3** számú függelék tartalmazza.
- (26) Az Érzékeny természeti területeket (ÉTT) -a földhivatali nyilvántartásnak megfelelő meghatározásig, illetve az ennek megfelelő Szabályozási terv módosításig - a Szabályozási terv a hatósági adatszolgáltatásnak, illetve a Komárom –Esztergom Megyei Területrendezési Tervnek megfelelően jelöli.
- (27) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek az Országos Területrendezési Tervvel összhangban a természetvédelmi hatóság jóváhagyásával hasznosíthatóak. Az ökológiai hálózathoz

¹⁶¹ A természetvédelemről szóló törvény vonatkozó előírásai

¹⁶² Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló kormányrendelet szerint.

- tartozó területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értéket ne veszélyeztesse.
- (28) ¹⁶³.
- (29) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (30) ¹⁶⁴.
- (31) Az építés során a meglévő, fák esetén a 10 cm törzsátmérőt meghaladó fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell. ¹⁶⁵
- (32) A területen a 20 cm törzsátmérőt meghaladó megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia. A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét jelen rendelet alapján az építésügyi hatóság határozza meg.
- (33) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fa pótlása esetén a fa törzsátmérőjének egyenértéke, az engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő-egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni.
- (34) A meglévő értékes növényzet védelme érdekében alkalmazandó eljárások:
- a) Amennyiben az építési helyen belüli, meglévő értékes növényzet védelme korlátozza, illetve ellehetleníti az építési helyen belüli építést akkor az építési hely határa a védelemmel érintett terület mértékéig, az építési engedélyhez benyújtott dokumentációban geodéziailag bemért helyszínrajzzal igazoltan, módosítható. Az építési hely módosítása a szomszédos telkek hatályos előírások szerinti építési, hasznosítási feltételeit kedvezőtlenül nem befolyásolhatja.
- b) Terepszint alatti beépítés esetén a védendő növényzet gyökérzónáját figyelembe kell venni, a gyökérzóna biológiailag aktív működését veszélyeztető terepszint alatti építmény nem létesíthető, építés nem folytatható.
- (35) ¹⁶⁶.
- (36) Új építés esetén, az új létesítmény kialakításából, használatából eredő zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások ellen, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – többszintes telepítésű védőzöldsávot, fásított zöldfelületet kell létesíteni.

Állattartásra vonatkozó általános előírások

34.§

- (1) A település közigazgatási területén az állattartás rendjére vonatkozó előírásokról a ¹⁶⁷ Helyi Állattartási Rendelet rendelkezik.
- (2) Az állattartás célját szolgáló épületek, építmények elhelyezése ¹⁶⁸ az övezeti előírásokban foglaltak szerint.

¹⁶³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁶⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

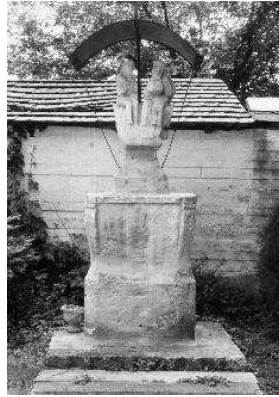
¹⁶⁷ Hatályon kívül helyezte: a 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

¹⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: a 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

Kulturális örökség védelem
35.§

Építészeti érték ¹⁶⁹ és régészeti védelem

- (1) a) **Országos műemléki védelem** alatt áll az
1 hrsz-ú Rk temlom telkén álló Szentháromság-szobor



- b) A szabályozási terven jelölt **műemléki környezetként** jelöli ki a terv az alábbi ingatlanokat:
hrsz: 1, 2, 9, 450/2, 450/3, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472
- (2) a) ¹⁷⁰
b) ¹⁷¹
- (3) ¹⁷²Az általános régészeti védelem alatti régészeti lelőhelyek felsorolása az **F2** jelű 2. számú függelékben szerepelnek.
- (4) A régészetileg védett területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, általában bármely létesítményt elhelyezni és mindennemű építési munkát végezni csak a mindenkori illetékes hatóság (rendeletalkotás időpontjában: Kulturális Örökségvédelmi Hivatal) – mint szakhatóság – által előírt módon, és előzetes hozzájárulásával szabad.
- (5) A régészeti védelem alatt álló, a régészeti lelőhelyként nyilvántartott és egyéb területeken a védelem az alábbiak szerint biztosítandó:
- a) A védelem alatt álló régészeti területen földmunka csak a mindenkori illetékes hatóság (rendeletalkotás időpontjában: Kulturális Örökségvédelmi Hivatal) szakhatósági engedélyével végezhető.
- b) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a földmunkával járó beruházás, fejlesztés esetén megelőző régészeti feltárást szükséges végezni.
- c) Az egyéb területeken, ha a terepszint alatti munkavégzések során régészeti lelet kerül elő, azt haladéktalanul jelenteni szükséges a mindenkori illetékes hatóságnak (rendeletalkotás időpontjában: Kulturális Örökségvédelmi Hivatal), valamint a Balassa Bálint Múzeumnak, hogy az a régészeti leletmentést elvégezhesse.
- d) Régészetileg védett területen engedélyezett valamennyi építési munkáról értesíteni kell a Balassa Bálint Múzeumot.

Sajátos jogintézmények
36. §

¹⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁷⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁷¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁷² Módosította: a 7/2016. (XI. 2) ök. rendelet

- (1) a) Az Önkormányzat elővásárlási jogával élhet az Étv. 25.§ szerint, valamint a 3. számú mellékletben szereplő ingatlanok esetében.
b) Az Önkormányzat elővásárlási jogáról az érintetteket értesíteni kell, s azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell vezetni.
- (2) Az elhanyagolt műszaki állapotú, vagy biztosítás nélküli, omlás veszélyes pincék tömedékeléséről a tulajdonosok kötelesek rendelkezni, ennek hiányában az ingatlanra terhelt költségek mellett az Önkormányzat gondoskodik.

Vegyes és záró rendelkezések

37.§

- (1) E rendeletnek **5 db** rajzi melléklete, **3 db** szöveges melléklete és **9db** Függeléke van az 1.§ (2) bekezdésében felsoroltak szerint:
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépése után indított építési ügyekben kell alkalmazni
- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti
 - Csolnok község képviselő-testületének **11/1998(IX.30.)** számú rendelete a település Összevont Rendezési Tervének HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
 - a Liget hegy - Rehabilitációs központ, valamint a Pincéknél – Gazdasági terület településrészekre vonatkozó **3/2006(II.10.)** számú rendelet
- (4) A CSÉSZ és mellékletei 2008. május 1. napján lép hatályba.
- (5) A CSÉSZ rendelkezéseinek megsértése szabálysértési eljárást von maga után.
- (6) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

.....
Csolnok polgármestere

.....
Csolnok jegyzője

Záradék

Kihirdetve: 2008. április 12.

173A 4/2008.(IV.11.) ÖK rendelet **1. melléklete**

A CSÉSZ módosító előírásainak önkormányzati rendeletei
/szabályozási terv módosításai/

1	Sorszám /évszám	A fedvényterv jele	A fedvényterv megnevezése	A jóváhagyó rendelet száma	Megjegyzés
2	a	b	c	d	e
3	1/2016	SZ-2/m	Pollus hegy szabályozási terv módosítása	7/2016. (XI. 2.) ök rendelet	
4. ¹⁷⁴	2/2017	SZ-2/m2	Három helyszínen történő módosítás	12/2017. (VII. 27.) ök. rendelet	
5. ¹⁷⁵	3/2019	SZ-2/m3	Módosítás 5 esetben	9/2019. (X. 10.) ök. rendelet	

176

A 4/2008.(IV.11.) ÖK rendelet **2. melléklete**

Értelmező rendelkezések

- (1) **Állattartás típusai:**
- **Kedvtelési célú állattartás:** lakó, valamint intézményi funkciót nem zavaró és nem veszélyeztető állatok, nem jövedelemszerzést célzó tartása.
 - **Kedvtelési célú állat:** eb, macska, éneklő- és díszmadár, rágcsálók, hüllők egyéb „házasított”, emberre veszélytelen állat.
 - **Saját szükségletet kielégítő mennyiségű állattartás:** nem értékesítési célú állattartás.
 - **Haszon állattartás:** nem kedvtelési célú állattartás.
- (2) **Beépítési mód típusai:**
- **Csoport jellegű:** sor/láncház vagy iker jellegű több lakásos kistársasház, egymástól független épület-szerkezet nélkül.
 - **Zártjellegű beépítés:** részben oldalhatáron álló, részben zárt sorú beépítés. Jellemzően zárt sorú,
 - **Hézagosan zárt sorú beépítési mód:** Az előkert nélküli, illetve minimális előkertes telkeken oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező- általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló – sajátos beépítési mód. A beépítés nem oldalhatártól oldalhatárig terjed, a kialakuló keskeny oldalkert közterület felőli lezárása utcaképet adó módon kell, hogy történjen. Zárt sorúsodó az utcavonal pl. ha előkert nélküli beépülés során a közterület felőli telekhatáron tömör kapu és tömör kerítés készül.
 - **Zárt sorú/sodó beépítés:** olyan előkert nélküli utcaszakaszokon, ahol a kialakult beépítés jellemzően zárt sorú építés hatást kelti, az utcavonalon megépült épületek közelsége és a tömör kerítések jelenléte következtében. Ezen esetekben az építési helyek zárt sorúan kezelhetők (akkor is, ha a tényleges beépítés nem minden telken oldalhatártól oldalhatárig terjed). A kialakuló beépítési sor közterület felőli lezárása tűzfal-képzéssel nem készülhet.
- (3) ¹⁷⁷
- (4) **Dominánsan lakófunkciójú telek:** ha a megépült bruttó szintterület 50%-ot meghaladóan lakás és azt kiszolgáló helyiségek számára hasznosul.
- (5) ¹⁷⁸
- (6) **A Főépület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a **mellékép-**

¹⁷³ Módosította: 7/2016. (XI. 2.) ök rendelet¹⁷⁴ Beiktatta: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet¹⁷⁵ Beiktatta: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet¹⁷⁶ Módosította: 7/2016. (XI. 2.) ök rendelet¹⁷⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet¹⁷⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2.) ök rendelet

- ület:** a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkció épület, építmény.
- (7) **Házi-kert:** lakótelek kerthasználatú része, el, olyan hátsókertnek tekintendő, amelyen sem épület, sem kerít építmény nem helyezhető el. A közterületi telekhatártól számított 60 m-en túli telekrész minden esetben házi kertnek tekintendő.
- (8) **Ikerházak:** utcára merőleges, közös telekhatár tengelyére szimmetrikus, tűzfalal elválasztott, azonos tömegarányú, anyaghasználatú és azonos építészeti karakterű épületek.
- (9) ¹⁷⁹
- (10) ¹⁸⁰
- (11) **Kialakult, beépített terület:** ha a földhivatali nyilvántartás szerint az érintett területen/tömbben lévő telkeknek legalább 75 %-a már beépült.
- (12) ¹⁸¹.
- (13) **„Nagylétszámú” állattartás:** a vonatkozó országos hatókörű jogszabályokban meghatározott mértékű állattartás.
- (14) **Rekreációs kiskertes területek:** Az elsődlegesen mezőgazdasági termelést szolgáló kert, melyen a gazdasági tevékenység mellett üdülés célját szolgáló épület is elhelyezhető.
- (15) **Rekreációt szolgáló építmény.** A pihenést, a szabadidő eltöltését szolgáló építmény.
- (16) **Sorgarázs.** Kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépkocsi-tároló.
- (17) **Szabályozási szélesség.** A közterület (meglévő, vagy tervezett) szélességi mérete.
- (18) ¹⁸²
- (19) **Támfalgarázs:** Támfalban létesített személygépjármű tároló (lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, (függetlenül attól, hogy végleges állapotában földdel fedett-e vagy sem.)
- (20) **Terepszint alatti beépítés mértéke.** A felépítményen kívül, azt övezően, vagy attól függetlenül a terepszint alatti építmény által műszakilag igénybevett terület és a telek sík vetületének %-ban kifejezett aránya.
- (21) **Vadkerítés:** elsősorban a mezei és a vadállatok művelt területektől történő távoltageését szolgáló ritka szövésű acélhálós kerítés, melynek tartóoszlopai fából készültek, s maximum 3m-es sűrűséggel telepítettek. A kerítés magassága legfeljebb 2m lehet.
- (22) **Zöldfelülettel fedett terület:** a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok) ellátott felület és/vagy vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.

¹⁷⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2.) ök rendelet

¹⁸⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2.) ök rendelet

¹⁸¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁸² Hatályon kívül helyezte: 7/2016. (XI. 2.) ök rendelet

Csolnok községi Önkormányzat javára

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

Megjegyzések: **1.** A telek teljes területe; **2.** A telek részterülete; **3.** A telek közterületként szabályozott része
Közösségi funkció céljára; Közpark/kert céljára, Sorgarázsok építésére;

HRSZ	Az elővásárlást érintő terület a digitális térkép méreteivel	A terület neve,	Az elővásárlási jog célja	Megjegyzések
055/5 (rész)	1436 m ²	Szántó	közkert	
518 (rész)	177 m ²	Szántó	közkert	
520 (rész)	33 m ²	Szántó	közkert	
522 (rész)	214 m ²	Szántó	közkert	
54/1 (rész)	61 m ²	Lakóterület	központi terület	
54/2 (rész)	274 m ²	Kert	központi terület	
55/2 (rész)	769 m ²	Kert	központi terület	
56 (rész)	799 m ²	Lakóterület	központi terület	
57/1 (rész)	768 m ²	Kert	központi terület	
685	254 m ²	Lakóterület	közkert	
686	343 m ²	Lakóterület	közkert	
770 (rész)	988 m ²	Lakóterület	közkert	
1132/1 (rész)	609 m ²	Lakóterület	közpark	
1132/2 (rész)	44 m ²	Lakóterület	közpark	
1133	676 m ²	Lakóterület	közpark	
1134/1 (rész)	498 m ²	Lakóterület	közpark	
1134/2 (rész)	1707 m ²	Lakóterület	közpark	
1134/3 (rész)	384 m ²	Lakóterület	közpark	
1135 (rész)	48 m ²	Lakóterület	közpark	
1294	694 m ²	Lakóterület	közlekedési zöld	
1508	610 m ²	Szőlő	közpark	
1509	573 m ²	Kert	közpark	
1510	180 m ²	Kert	közpark	
1511 (rész)	455 m ²	Út	közpark	
1628/1	9415 m ²	Legelő	közpark	
1628/2	293 m ²	Kert	közpark	
1628/3	61 m ²	Kert	közpark	
1629/1	1569 m ²	Kert	közpark	
1629/2	31 m ²	Kert	közpark	

CSOLNOK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
CSÉSZ - 2008

1629/3	55 m2	Kert	közpark	
1629/4	55 m2	Kert	közpark	
1629/5	29 m2	Kert	közpark	
1629/6	166 m2	Kert	közpark	
1630 (rész)	327 m2	Út	közpark	
791 (rész)	74 m2	Kert	sorgarázs	
792 (rész)	55 m2	Kert	sorgarázs	
793 (rész)	95 m2	Kert	sorgarázs	
1266/1 (rész)	330 m2	Út	sorgarázs	
1266/2	24 m2	Garázs	sorgarázs	
1266/3	29 m2	Garázs	sorgarázs	
1266/4	27 m2	Garázs	sorgarázs	
1266/5	27 m2	Garázs	sorgarázs	
1323 (rész)	62 m2	Kert	sorgarázs	
1324 (rész)	98 m2	Kert	sorgarázs	
1325 (rész)	72 m2	Kert	sorgarázs	
1326 (rész)	84 m2	Kert	sorgarázs	
1327 (rész)	99 m2	Kert	sorgarázs	
1328 (rész)	128 m2	Kert	sorgarázs	
1329 (rész)	42 m2	Kert	sorgarázs	
1337 (rész)	139 m2	beépítetlen ter.	sorgarázs	
771/2 (rész)	70 m2	Kert	sorgarázs	
772	173 m2	Kert	sorgarázs	
773	159 m2	Kert	sorgarázs	
774	118 m2	Kert	sorgarázs	
767	162 m2	Kert	sorgarázs	
768	256 m2	Kert	sorgarázs	
769	227 m2	Kert	sorgarázs	
1734/1 (rész)	60 m2	Garázs	sorgarázs	
1734/2 (rész)	54 m2	Garázs	sorgarázs	
1734/3 (rész)	47 m2	Garázs	sorgarázs	
1734/4 (rész)	37 m2	Garázs	sorgarázs	

A 4/2008.(IV.11.) ök. rendelet **4. melléklete**

Szabályozási terv Beépítésre nem szánt területek **SZ-1** M=1:10.000

A 4/2008.(IV.11.) ök. rendelet **5. melléklete**

Szabályozási terv Beépítésre szánt területek **SZ-2** M=1:2.000

A 4/2008.(IV.11.) ök. rendelet **6. melléklete**

Fedvénytervek

6.1. melléklet:	Pollus hegy	SZ-2/m M=1:2.000
6.2. melléklet:	Három helyszínen történő módosítás	SZ-2/m2 M=1:2.000
6.3. melléklet:	Módosítás 5 esetben	SZ-2/m3 M=1:2.000
6.4. melléklet:	Módosítás 5 esetben jelmagyarázat	SZ-2/m3-J

A 4/2008.(IV.11.) ök. rendelet **7. melléklete**

Korlátozó tényezők **SZ-2/m1** M=1:8.000

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

1. számú táblázat KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
2. számú táblázat KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
3. számú táblázat FALUSÍAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
4. számú táblázat TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
5. számú táblázat KERESKEDELMÍ-SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
6. számú táblázat IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
7. számú táblázat ÜDÜLŐTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
8. számú táblázat KÜLÖNLEGES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
9. számú táblázat ZÖLDTERÜLET ÖVEZETEI
10. számú táblázat ERDŐTERÜLET ÖVEZETEI
11. számú táblázat MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

1. számú táblázat

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke*	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Legnagyobb beépítési mérték*	Legnagyobb	Legkisebb		
		Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb méret (m)	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb méret (m)					
Lk/1	Zh	500	18	150	10	30-60*	5,0	3,5	40-20*	tereplejtés függő homlokzatra vetített megkööttség
Lk/g	lkr	150	-	K (tovább nem osztható)		15	3,5	-	60	Széchenyi utcai kertekben

Z=zártsorú; hézagosan zártsorú; lkr= ikres beépítés, K=kialakult; * = telekméret függvényében változhat;

KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

2. számú táblázat

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Legnagyobb beépítési mérték*	Legnagyobb	Legkisebb		
		Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb méret (m)	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb méret (m)					
Lke/1	O	800	18	400	14	25/30*	5,0	3,5	55/50	A tereplejtés függvényében homlokzatra vetített megkööttség alkalmazandó.
Lke/2	SZ	800	20	400	16	25/30*	5,0	3,5	55/50	
Lke/3	O	1000	18	400	14	25	5,0	3,5	55	
Lke/4	SZ	1000	20	400	16	25	5,0	3,5	55	
Lke/5	lkr	600	16	200	12	30	5,0	3,5	50	Min. telek-méret csak újra beépülés esetén érvényesíthető.
Lke/6	lkr	800	16	200	12	25	5,0	3,5	55	
Lke/7	CS/SZ	500	12	200	12	30	5,0	3,5	50	184
Lke/8	SZ	3000	30	3000	30	15	K/6,0	3,5	60	Érzékeny természeti területtel érintett
Lke/9¹⁸⁵	Z	1000	16	600	12	25	K/5,0	3,5	50	

K= kialakult telekméret; * telekmérettől függő beépítési mérték; zöldfelületi arány

¹⁸⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁸⁵ Beiktatta: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZTEI

3. számú táblázat

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Leg-nagyobb beépítési mérték	Leg-nagyobb	Leg-kisebb		
		Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret	Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret					
		(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)		
Lf/1	O	1000	18	600	10	30*	5,0	3,5	40	Tereplejtés függő homlokzatra vetített megkötöttség
Lf/2	O	700	18	400	14	30*	5,0	3,5	40	Vízfolyás mentén mederkorrekció vízjogi engedély alapján
Lf/3	SZ	1500	20	1000	20	30*	5,0	3,5	40	186

* A beépítési mérték számítása telekméret szerint differenciált: az 1500m² feletti telekrésznek csak az 50%-a vehető figyelembe

TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

4. számú táblázat

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke*	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Leg-nagyobb beépítési mérték*	Leg-nagyobb	Leg-kisebb		
		Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret	Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret					
		(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)		
Vt/1	O/SZ	2000	18	150	12	30/40 /50**	6,0	3,5	35/30/25**	Tereplejtés függő homlokzatra vetített megkötöttség
Vt/2	O/Zh	600	18	150	12	30/40*	5,0	3,5	35/30*	
Vt/3	O/SZ	600	20	600	14	30	5,0	3,5	40	187
Vt/4	SZ	1000	20	1000	20	10	4,5	3,5	70	Jelentős zöldterülettel

**A beépítési mérték lehetősége, és a zöldfelületi arány a funkció függvényében változik

*A beépítési mérték lehetősége, és a zöldfelületi arány a teleknagyság függvényében változik

¹⁸⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁸⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓI GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

5. számú táblázat

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Leg-nagyobb beépítési mérték*	Leg-nagyobb	Leg-kisebb		
		Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret	Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret					
		(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)		
Gksz/1	SZ	5000	40	5000	40	20	6,0	3,5	50	Tereplejtés függő homlokzatra vetített megkötöttség ¹⁸⁸
Gksz/2	SZ	5000	40	5000	40	20	7,5	3,5	50	
Gksz /3	SZ	2000	40	2000	40	15	5,0	3,5	50	Benzinkút
Gksz/4	O	1000	20	1000	20	30	5,0	3,5	40	¹⁸⁹
Gksz/5	SZ	3000	40	3000	20	30	6,0	3,5	60	A 247/1-3;5-6 és 248 hrsz-en a kialakult állapot megtartható
Gmü/1	SZ	5000	40	5000	40	20	6,0	3,5	50	¹⁹⁰
Gmü/2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	¹⁹¹

IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

6. számú táblázat

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Leg-nagyobb beépítési mérték*	Leg-nagyobb	Leg-kisebb		
		Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret	Leg-kisebb terület	Leg-kisebb méret					
		(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)		
Gip/1	SZ	5000	40	K	40	30	6,0	3,5	40	Tereplejtés függő homlokzatra vetített megkötöttség
Gip/2	SZ	7000	40	5000	40	50	6,0	3,5	40	
Gip/p	SZ	1000	40	1000	40	max.30m ²	5,0	3,5	40	„Kapcsolt övezet”, parkolók kialakítására

ÜDÜLŐTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

¹⁸⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁸⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁹⁰ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁹¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

7. számú táblázat

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Leg-nagyobb beépítési mérték*	Leg-nagyobb	Leg-kisebb		
		Leg-kisebb terület (m ²)	Leg-kisebb méret (m)	Leg-kisebb terület (m ²)	Leg-kisebb méret (m)					
Üh/1	SZ/ IKR	500	10	250	10	20	4,5	3,5	60	250m ² -ként üdülőegység
Üh/2	SZ	1000	20	1000	20	15	4,5	3,5	60	terelejtéstől függő homlokzatra vetített megkötöttség

KÜLÖNLEGES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

8. számú táblázat

Építési övezet jele	A telek beépítésének módja	TELEK					Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Megjegyzés
		Kialakítható		Beépíthető		Leg-nagyobb beépítési mérték	Leg-nagyobb	Leg-kisebb		
		Leg-kisebb terület (m ²)	Leg-kisebb méret (m)	Leg-kisebb terület (m ²)	Leg-kisebb méret (m)					
Kio/1	SZ	40.000 (4ha)	50	40.000 (4ha)	50	20	12,5	4,5	60	Rehabilitációs célú funkció, pl. idősek otthona számára
Kre/1	SZ	1000	20	5000	40	10	4,5	3,5	60	Kerékpár útvonal átvezetésével
Kre/z1	SZ	3000	-	3000	-	1	3,5	3,5	85	A Kre/1 számára zöldterületi funkció
Ksp/1	SZ	2ha	K	1ha	60	10	4,5	3,5	60	Északi sportpálya
Ksp/2	SZ	4000	K	4000	40	10	5,0	3,5	60	Teniszpályák
Kte	SZ/O	5000	-	5000	-	10	7,5	-	70	192
Kpi/1	K	Új pincés-telek létre nem hozható, új pince nem létesíthető. Meglévők szabályozási terven szabályozottan, illetve elvi építési engedélyben tisztázott helyi adottságtól függő építési lehetőséggel rendelkeznek.							Pincés területek	
Kpi/2	K	193							194	
Ksz;Kvt	Kialakult									

ZÖLDTERÜLET ÖVEZETEI

9. számú táblázat

¹⁹² Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁹³ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁹⁴ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

Az övezet jele	A beépítés módja	Kialakítható telek		Beépíthető telek		Legnagyobb beépítési mérték		Legnagyobb építménymagasság	Zöld-felület legkisebb mértéke	Megjegyzés
		Legkisebb terület	Legkisebb méret	Legkisebb terület	Legkisebb méret	Terepszinten	Terepszint alatt**			
		(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(%)	(%)			
Zkp	SZ	2000	30	5000	50	2,0	0,5	4,5	70	-
Zkk	SZ	1000	20	5000	30	1,0	0,5	3,5	80	-
Zv	-			-	-	-		-	90	-

A terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalékának megfelelően, csak egy szintben létesülhet

ERDŐTERÜLET ÖVEZETEI

10. számú táblázat

Az övezet jele	A beépítés módja	Kialakítható legkisebb telekterület	Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb		Legnagyobb beépítésmérték		Legnagyobb építménymagasság	Zöld-felület legkisebb mértéke	Megjegyzés
			Telekterület	Telekszélesség	Terepszint alatt	Terepszint felett			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(%)			
Eg	SZ	10000 (1 ha)	100000 (10 ha)	50	0,3	0,3	4,5	97	-
Ee	SZ	10000 (1 ha)	100000 (10 ha)	50	0,5	0,5	3,5	95	-
Ev	-	-	-	-	-		-	98	-

A terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalékának megfelelően, egy szintben létesülhet.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

11. számú táblázat

Övezet neve	Övezet jele	A beépítés jellemző módja	Kialakítható telek terület (m ²)	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek min		Legkisebb beépíthető telekszélesség		Legnagyobb beépítési-mérték				Megengedett legnagyobb építménymagasság		
				Gazd. Épület (m ²)	Lakó +gazd. épület * (m ²)	Gazd. épület Lakó (m)	Lakó +gazd épület (m)	Terepszint felett		Terepszint alatt		Gazd. épület (m)	Lakó +gazd. épület (m)	
								Gazd. épület (%)t	Lakó +gazd épület (%)t	Gazd. épület (%)t	Lakó +gazd. épület (%)t			
Általános mezőgazdasági övezet	Má/á	SZ	-	50.000 (5ha)	70.000 (7ha)	50	50	1,0	2,0	0,5	0,5	5,0	6,5	
Természet-közeli állapotú terület mezőgazd.övezet	Má/t		-	200.000 (20ha)	-	50	-	0,5	-	-	-	-	4,5	-
Hagyományos kiskertes övezet	Mk/k		1.500	2.500	-	20	-	2,0	-	1,0	-	-	4,5	-
	Mk/k¹⁹⁵		1.500	2.500	7.500	20	100	3,0	3,0	5,0	5,0	4,5	5,5	
Állattartásra is igénybe vehető kertes övezet	Mk/á		10.000 (1ha)	10.000 (1ha)	20.000 (2ha)	20	40	3,0	3,0	1,5	1,5	4,5	5,5	
Tájkép, ill. természeti szempontból érzékeny kertes övezetek	Mk/t1		2.000	10.000 (1ha)	20.000 (2ha)	30	40	1,0	1,0	1,0	1,0	4,5	4,5	
	Mk/t2		2.000	8.000	-	30	-	0,5	-	0,5	-	4,5	-	
	Mk/t3		2.000	12.000 (1,2ha)	-	30	-	0,5	-	0,5	-	4,5	-	
	Mk/t4		2.000	20.000 (2ha)	-	30	-	1,0	-	1,0	-	4,5	-	
Belterületi kertes övezetek	Mk/b1		-	800	1.500	20	-	2,0	-	1,0	-	-	3,5	-
	Mk/b2	-	800	2.000	20	-	-	-	0,5	-	-	-	-	

¹⁹⁵ Beiktatta: 9/2019. (X. 10.) ök. rendelet

**A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM
ORSZÁGOS VÉDELEM LISTÁJA**

1. Országos műemléki védelem alatt áll:

Szentháromság-szobor (2481) hrsz: 1

2. A műemléki környezet:

hrsz: 2, 9, 450/2, 450/3, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 47

3. Régészeti védelem alatt állnak az alábbi terven jelölt területek:

Megnevezés	hrsz
1. Csolnok – Hinter den Gärten	055/3-4
2. Csolnok – Szedres	0123/4-8, 10-12
3. Csolnok – Kecskehegy	0113/2, 0114, 0115
4. Csolnok – Cinegés I.	0125/6-7
5. Csolnok – Belterület	1
6. Csolnok – Magoshegyi-szőlők	060 (2376, 2379-2383), 061
7. Csolnok – Szőlőhegy	324/9, 344, 347-349, 350, 352-354, 357-360, 362, 369, 370/2, 2605-2608
8. Csolnok – Cinegés II.	0137/2, 4
9. Csolnok – Hruscsó	0110
10. Csolnok – Annavölgyi út	444-448, (473), 474/1, 475-478, 479/3-4, 498-507, 509, (522), 526-553
11. Csolnok – XII/A Akna	148, 149/1-4, 150-152, (207), 250/1, 3, 6

4. 196

¹⁹⁶ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

F-3 függelék

Csolnok Község Natura 2000-es területei

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.)
Korm. rendelet melléklete szerint

Hochenberg: hrsz: 0196; 0195/1-2; 1744/2

Csolnok K-DK-i részén: hrsz: 0139/6

Csolnok északi területe: hrsz: 09; 012; 014; 034; 040/3-4; 040/6-9; 041-044; 0199; 0200; 033 =
(2001; 2002) 041 = (2003-2022; 2071-2105; 2110-2145, 2147)

Csolnok Magos hegy és attól délre fekvő területe: hrsz. 058/2; 059/1-3; 061-063; 064/1-3; 066/5, 084/4;
085; 091; 092; 094; 095/10; 097; 098/3; 099/3-4; 0100; 0107-0110;

0117/1; Szennyvíztisztító és környezete 2005-ben listából kivonása igényelt

0117/2[®] 2005-ben listából kivonása igényelt.

060 = (2201-2322, 2333-2636; 2637/1-2; 2638-2723)

F-4 függelék

Csolnok Község helyi védelemre javasolt természeti területeinek jegyzéke

Hochenberg, Nagy Gete déli oldal: hrsz: 012;

Belterület északi részén: /Szt.Borbála templom környezete/ hrsz. 874/11; 901/2; 904

Magos hegy: hrsz: 058/2; 059/1-3; 0.. = 2201-2234

Alsó Janza településrész XII-es akna: hrsz: 086; 087; 098/16

F-5 függelék

197

F-6 függelék

198

F-7 függelék

199

[®] Területi határ módosításra javasolt

¹⁹⁷ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁹⁸ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

¹⁹⁹ Hatályon kívül helyezte: 7/2018. (XI. 22.) önk. rendelet

INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

- A mezőgazdasági területeken, illetve termőföldön történő építések építési engedélyezési eljárásába a vonatkozó jogszabály szerint a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyron védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - e) A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni.
 - f) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
 - g) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni.
 - h) A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.
- Az országos ökológiai hálózat területeit az Országos Területrendezési Tervet meghatározó törvény védi a terület jellegét jelentősen megváltoztató, a természetes és természet közeli élőhelyeit és azok kapcsolatát károsan befolyásoló, más célú változtatásoktól.
- A település egyedi tájértékeinek hivatalos jegyzékét az ágazati szakmai segédlet alapján kell elkészíteni.
- A mederrendezés csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.
- A meglévő növényzet védelme érdekében a 10 cm-es törzsátmérőt meghaladó – az üzemtervezett erdőterületeken kívüli - fát (kivéve a gyümölcsfákat) kivágni csak a fák védelméről szóló országos hatókörű, vonatkozó jogszabály előírásai szerint, a bejelentési kötelezettség teljesítését és a fapótlási kötelezettség feltételeiről szóló megállapodást követően, csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.
- A kivágott, vagy elpusztult fás egyedek visszapótlására kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.
- A területen érintett minden telektulajdonosnak gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül (illegálisan) lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni.
- A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A zöldhulladék ártalmatlanítása a háztartásokban komposztálással, illetve a terv távlatában kialakuló szelektív hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás keretei között oldható meg. Elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni. A zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.
- A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Csolnok a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A település környezetminőség védelméhez, javításához szükséges szempontok

- A vízi közművek hálózatai, létesítményei csak vízjogi létesítési engedély alapján kivitelezhetők.
- Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

- Közvetlen élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad, hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- A Rákóczi tér és annak környezetében tervezett településközpont kialakítását a közterület- és a felszíni víz-elvezetés rendezésével összehangoltan kell megvalósítani.
- Az Akácfa utca és térsége csapadékvíz elvezetését a településközpont vízvezetésének tervezésével figyelembe kell venni.
- A Leányvár, a Tulipán, és a Hunyadi utca térségének a csapadékvíz elvezetését együtt kell kezelni.
- A település keskeny szabályozási szélességű József-telep, Széchenyi, Vörösmarty, Fürst és Újvilág utcák nyíltszelvényű vízvezetése helyett a parkolási lehetőség biztosítása, a járdákon és az útfelületeken történő közlekedés megfelelősége érdekében zártszelvényű vízvezetéssel kell hosszú távon a felszíni vizeket elvezetni.
- A Hegyalja utcából levezető csapadékvizek feltételezett nyomvonalát fel kell kutatni, a csatornából érkező vizeket a pincénél tervezett gazdasági terület vízvezetésével összehangoltan, közös hálózaton keresztül kell a Janza patakba bevezetni.
- Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. A kút létesítését házi vízszükséglet kivételéhez 500 m³/év mennyiség vízhasználat határig a talajvízből, illetve az első vízadó rétegből az Önkormányzat jegyzője engedélyezi. Minden egyéb esetben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet az engedélyező hatóság.
- Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatási célú területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

Pincés területekre vonatkozó feladatok:

- Meglévő pincék telekjogi rendezését követően a nyilvántartás nélküli pincék megszüntetendők, tömedékelen-dők.
- Idegen, vagy közterület alá nyúló biztosítás (belső megerősítés, illetve bejutás megakadályozása) nélküli pincék felszámolandók.
- Nem saját telken lévő pince az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzendő az érintett tulajdonos hozzájárulá-sával.

Úthálózat tervezési osztályba sorolása és a javasolt mintakereszt szelvények

A további út-tervezésnél, engedélyezési és kiviteli tervek készítésénél figyelembe veendő jogszabályok, intézkedési javaslatok

A közúthálózat elemeinek tervezési osztály besorolása (ÚT 2-1.201:2004 szerint):

Összekötő út: K.V.C., B. IV.c.D.

Gyűjtő utak: B.V.c.D.

Kiszolgáló utak: B.VI.d.C.

Egyéb közutak: K.VIII.C.

Kerékpárút: K.IX.

Gyalogutak: B.X, K.X.

Közlekedés

1988. évi I. törvény; a közúti közlekedésről

10/1994 (V.31.) KHVM rendelet, a közutak igazgatásáról

Mintakeresztjelvények: Rajzi melléletekben /1-1/-től /12-12/-ig