

**SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
4/2013. (I. 29.) önkormányzati rendelete**

Solymár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörben, 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján,
továbbá az Étv 9.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott véleményezésben résztvevő szervek¹ véleményének kikérésével és figyelembevételével valamint a 9/2014. (V.15.); 13/2014. (VI.26.); 18/2014. (X.10.); 11/2015. (IV.30.);1/2016. (II.4.) önkormányzati rendeletével módosítottan egységes szerkezetben megalkotja

**A SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

szóló rendeletét.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A jelen rendelet hatálya Solymár Nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területeken:
- területet felhasználni,
 - telket alakítani,
 - építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, valamint
 - meglévő épület:
 - átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, lebontása, elmozdítása érdekében építési tevékenységet végezni, vagy
 - rendeltetését megváltoztatni
- az OTÉK² előírásai, továbbá a vonatkozó hatályos országos jogszabályok és az e rendeletben foglaltak betartásával együtt szabad.

- (3) Jelen építési szabályzat **mellékletei:**

1.	számú melléklet	Solymár Nagyközség Övezeti terve M=1:10.000 léptékben
2.	számú melléklet	Solymár Nagyközség Szabályozási terve M=1:2.000 léptékben 2. számú melléklet 6/E. sz. melléklete: SZT-1 jelű Szabályozási terv M=1:2000 léptékben. ³
3.	számú melléklet	Magyarító ábrák
4.	számú melléklet	Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett területek
5.	számú melléklet	Krautgarten Övezeti Terve, amely a tervezési terület határán belül módosítja az 1. számú mellékletet ⁴
5B	számú melléklet	Sport utca és környéke Övezeti Terve M=1:4.000 ⁵
6.	számú melléklet	Krautgarten Szabályozási Terve, amely a tervezési terület határán belül

¹ Az Étv 9.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott - rendelet megalkotásában közreműködő - véleményező szervek

² Az OTÉK-nál (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) megengedőbb értékek alkalmazásához a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész a PED/ÁF/40/2013 sz. állásfoglalásában hozzájárult.

³ Megállapította az 1/2016. (II.4.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. február 20. napjától

⁴ Megállapította az 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26. napjától

⁵ Megállapította a 18/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. november 10. napjától

		módosítja a 2. számú mellékletet ⁶
6B	számú melléklet	Sport utca és környéke Szabályozási Terve M=1:2.000 ⁷
6C	számú melléklet	Kisiskola Szabályozási Terve M=1:2.000 ⁸
6D	számú melléklet	Aranykorona étterem és környezete Szabályozási Terve M=1:2.000 ⁹

(4) Jelen rendelet **függelékei:**

1.	számú függelék	Az építési hely és épület-elhelyezés összefüggései
2.	számú függelék	1:100 méretarányú javasolt mintakeresztszelvények
3.	számú függelék	Közművezetékek legkisebb távolsága épületektől
4.	számú függelék	Országos védelem alatt álló ingatlanok és területek jegyzéke
5.	számú függelék	Helyi védelem alatt álló ingatlanok és területek jegyzéke
6.	számú függelék	Őshonos fajok jegyzéke
7.	számú függelék	Növénytelepítés ültetési távolságai
8.	számú függelék	Növénytelepítési javaslat a Krautgarten Szabályozási terve területén ¹⁰

⁶ Megállapította az 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26. napjától

⁷ Megállapította a 18/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. november 10. napjától

⁸ Megállapította a 11/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. május 16. napjától

⁹ Megállapította a 11/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. május 16. napjától

¹⁰ Megállapította az 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26. napjától

Fogalomértelmezés

2.§

- (1) **Elégséges közművesítettség:** a közművesítettség mértékének az a foka, ahol az energiaellátás biztosításának nem feltétele a gázzal való ellátottság.
- (2) **Építési hely kizárólag gépjárműtároló elhelyezésére szolgáló része** (*gépjárműtároló építési helye*): az építési hely külön feltételek esetén megállapított olyan része, melyen kizárólag önálló gépjárműtároló építménye, vagy a főrendeltetésű épülettel egybeépített esetben az épület kizárólag gépjárműtárolásra szolgáló része helyezhető el.
- (3) **Épülethézag:** az (tűzfalás) épületcsatlakozás hiánya a zártosított építési helyen belül, azaz az épület és a szomszédos épület vagy a szomszédos telek építési helye között a terepszint felett nem beépített sáv.
- (4) **Fekvő telek:** olyan sarokteleknek nem számító telek, melynek homlokvonala meghaladja a telekmélység 1,5-szeresét.
- (5) **Kertépítészeti terv:** az építési engedélyezési tervdokumentáció részeként, jogosultsággal rendelkező kertépítész tervező által készítendő terv, amelynek munkarészei legalább:
 - a) földmérő által készített *geodéziai helyszínrajz*
 - b) *tereprendezési terv* - 1,0 m magasságot meghaladó tereprendezés esetén - ;
 - c) *kertépítészeti tervrajz*, amelynek tartalma
 - ca) a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti létesítmények – pergola, filagória (kerti pavilon), medence, kerti tó – tervezett helye, javasolt anyaga,
 - cb) a minimálisan kiültetésre kerülő növények helye, darabszáma és az ültetésre javasolt fajok megnevezése;
 - d) *favédelmi – fakivágási munkarész*, amelynek tartalma
 - da) a kivágandó fák: fás szárú növény darabszáma, faja, fa esetében annak 1 m magasságban mért törzsátmérője
 - db) a kivágás oka,
 - dc) a pótlásmódja;
 - e) *műszaki leírás*.
- (6) **A Közterület Alakítási Terv (KAT):** Az önkormányzat által elfogadott, a közterület egységes felszíni kiépítésének, környezet alakításának terve.
- (7) **Mellékrendeltetésű épület (melléképület):** olyan épület, mely a telken az övezetben meghatározott fő vagy jellemző rendeltetéshez tartozó, azt kiegészítő rendeltetés, tevékenység célját szolgálja: önálló személygépjármű tároló, műhely, barkácműhely, nyári konyha, kerti szauna, kerti fürdőház, a háztartás viteléhez szükséges kiegészítő helyiségeket tartalmazó épület.
- (8) **Szennyvíztisztító kisberendezés / egyedi szennyvízkezelő berendezés:** olyan kisberendezés (műtárgy), amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít.
- (9) **Szintterületi mutató:** a telken létesített összes építményszint bruttó (épületszerkezetekkel együtt mért) területe és a telekterület hányadosa.

Számításánál a terasz (földszinti-, vagy tetőterasz) figyelmen kívül hagyandó.

(10) Szabályozási Terven alkalmazott egyes szabályozási eszközök értelmezése:

- a) Be nem építhető növénytelepítési sáv (a továbbiakban növénytelepítési sáv): a telek azon be nem építhető része, melyen belül
- aa) háromszintes növénytelepítés kötelező,
 - ab) egyéb burkolt felület csak az övezetben meghatározott arányban és céllal létesíthető,
 - ac) lehatárolása független a telekhatárok változásától.
- b) Be nem építhető biológiailag aktív terület: a telek azon be nem építhető része, melyen belül
- ba) a kertépítészeti műtárgyakon (kerítés, támfal, szabadlépcső, kerti tető, ciszterna) és a megengedett melléképítményeken kívül más építmény nem létesíthető, és
 - bb) amelyen a már kialakult növényzetet – a növény-egészségügyi szempontok figyelembe vétele mellett – meg kell őrizni akkor is, ha az az általános szabályok szerinti építési helyre esik,
 - bc) a lehatárolásba épület(rész) legfeljebb 4 méter mélyen nyúlhat be,
 - bd) lehatárolása független a telekhatárok változásától.
- c) Együtt-tervezendő fejlesztési terület: a szabályozási tervlapon feltüntetett távlati fejlesztési területek olyan együttműködő, összefüggő területi egysége, melyre a fejlesztés célja érdekében kizárólag egységesen készülhet szabályozási terv,
- d) Építési vonal meghatározott eltéréssel szabályozva: az épület elhelyezését meghatározó olyan vonal, melyre az előírt arányban a homlokzatot helyezni kell.
- e) Jelentős meredekségű terület: olyan lejtős terület, ahol a szintvonalak alapján számított jellemző meredekség meghaladja a 25%-ot és amelyet a Szabályozási terv e célból külön feltüntet.
- f) Közterület zöldfelületként fenntartandó része: a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
Területén
- fa) felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető,
 - fb) kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd, vagy nem szilárd burkolattal ellátható.
- g) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott területsáv, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára a szolgalmi jogot be kell jegyeztetni az ingatlan nyilvántartásba.
- h) Telek be nem építhető része: telekhatártól függetlenül nem beépíthető telekrész.¹¹

(11) Telek megengedett terepszint alatti beépítési mértéke: a terepszint alatti beépítés bruttó területének és a telek területének hányadosa (%-ban kifejezett érték).

(12) Telekalakítási koncepció: készíthető az önkormányzat konzultációs részvételével a szabályozási terven *Telekalakítási kötelezettséggel* érintett tömbök területének legalább 1/3-ára, mely legalább az alábbiakat tartalmazza:

- a) hivatalos ingatlan-nyilvántartási térképet;
- b) a tervezett telekalakítás rövid leírását;
- c) a terület csapadékvíz elvezetésére vonatkozó javaslatot;
- d) telekalakítási helyszínrajzot, az ingatlan-nyilvántartási térképnek megfelelő méretarányban, mely rögzíti
 - da) a jelenlegi telekhatárokat;
 - db) a telekalakítással érintett telkeket, a javasolt telekalakítás utáni állapot szerint;

¹¹ Megállapította a 18/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. november 10. napjától

- dc) a telekalakítással érintett telkeken egymástól megkülönböztethető módon a meglévő, alaptérképen szereplő és a meglévő, alaptérképen nem szereplő épületeket, valamint az alaptérképen szereplő, de már elbontott épületeket;
- dd) 10%-nál nagyobb átlagos lejtésviszonyok esetén a legalább 2,5 méterenkénti szintvonalakat;
- de) a javasolt telekalakítás után létrejövő telekméreteket, beépített telkek esetén a telkek beépítettsége mértékének változását;
- e) a jelenlegi tulajdoni állapotot az osztott tulajdoni részek feltüntetésével,
- f) táblázatos kimutatást a telekalakításról, mely rögzíti
 - fa) a telekalakítással érintett telkek adatait (hrsz., tulajdonos, terület, beépítettség)
 - fb) a telekalakítás után kialakuló telkek tervezett adatait (hrsz., tulajdonos, terület, beépítettség).

(12/A) Telekalakítás során együtt kezelendő telekcsoport: A szabályozási terven lehatárolással jelölt terület, ahol a szabályozási tervvel összhangban a telekcsoport újraosztás teljes körűen elvégezhető.¹²

(13) Utcára beforduló épületet: utcára merőleges és beforduló, utcával párhuzamos épületszárnyal rendelkező épület.

A Szabályozási Terv és előírásainak alkalmazása

3.§

- (1) A szabályozási terven ábrázolt (a továbbiakban: SZT) és a jelmagyarázatában csoportosított elemeket a (2)-(6) bekezdésekben foglaltak szerint kell figyelembe venni.
- (2) A (3)-(4) és (6) bekezdésben foglaltak a rendelet kötelező elemei, módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.
- (3) **Kötelező szabályozási elemek**, melyeket a jelen rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni:
 - 3.1 tervezett / megszűnő belterületi határvonal,
 - 3.2 tervezett tömbhatár (meglévő/tervezett szabályozási vonal, telekhatáron),
 - 3.3 tervezett szabályozási vonal,
 - 3.4 övezeti jel,
 - 3.5 építési övezet, övezet határa,
 - 3.6 szabályozási szélesség / méretezés,
 - 3.7 telekhatár megszüntető jel,
 - 3.8 előkerti építési határvonal,
 - 3.9 építési hely,
 - 3.10 építményelhelyezés sávja,
 - 3.11 állattartó építmények elhelyezési sávja,
 - 3.12 építési vonal,
 - 3.13 építési vonal meghatározott eltéréssel szabályozva,
 - 3.14 4,5 méteres maximális utcai homlokzatmagasság (F/L érték),
 - 3.15 funkcióváltást és/vagy technológiai váltást igénylő terület,
 - 3.16 rekultiválást igénylő terület,
 - 3.17 közműsáv,
 - 3.18 felszíni vízelvezetés közérdekből biztosítandó sávja (szélességi pontosítása kiviteli terv alapján),

¹² Megállapította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26-tól.

- 3.19 tervezett infrastruktúra fejlesztés helybiztosítása érdekében a telek be nem építhető része,
- 3.20 M0 műtárgy védősáv lehetséges szélső határvonala,
- 3.21 erdő-, természetközeli- és zöldterületek (ev-1 védett kivételével),
- 3.22 közterület zöldfelületként fenntartandó része,
- 3.23 be nem építhető növénytelepítési sáv,
- 3.24 be nem építhető biológiailag aktív terület,
- 3.25 meglévő, kiegészítendő, tervezett fasor,
- 3.26 egyéb szöveges előírással érintett terület/sáv,
- 3.27 együtt-tervezendő fejlesztési terület.

- (4) **Kötelező védelmi és korlátozási elemek** – (helyi) - melyeket a jelen rendeletben foglalt rendelkezések szerint kell figyelembe venni
- a) értékes utcakép,
 - b) csatornázandó terület,
 - c) helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület,
 - d) helyi jelentőségű ökológiai folyosó,
 - e) jelentős meredekségű terület,
 - f) temető belső 30 méteres fásított védőterülete¹³
 - g) környezetterhelő létesítmény és 50m -es védőtávolságának türelmi idővel kialakítandó határa (PEMÜ).
- (5) **A más jogszabály által elrendelt, kötelezően alkalmazandó elemek**, melyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani:
- a) műemlék,
 - b) műemléki környezet határa (szomszédság alapján),
 - c) régészeti lelőhely,
 - d) védetté nyilvánított régészeti lelőhely,
 - e) helyi értékvédelmi terület határa,
 - f) helyi értékvédelmi területtel érintett tömbök,
 - g) helyi védett utcakép, térfal,
 - h) helyi védett épület (H1) / épületrész (H2),
 - i) helyi védett műtárgy (H3),
 - j) budai tájvédelmi körzet határa,
 - k) NATURA 2000 terület határa,
 - l) országos ökológiai hálózat határa
 - m) folyóvizek védőtávolsága,
 - n) barlang felszíni védőzónája
 - o) utak, vasutak védőtávolsága,
 - p) szennyvíztisztító létesítmény 150m-es védőtávolsága
 - q) nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága,
 - r) BATrT-vizek védelme érdekében védendő területek határa,
 - s) vízerózióknak kitett terület (megyei terv alapján),
 - t) felszínmozgással érintett terület (megyei terv alapján),
 - u) bányatelek,
 - v) tervezett gyorsforgalmi út és országos főút lehetséges tengelye.
- (6) **Sajátos jogintézménnyel érintett terület:**
- a) elővásárlási jog,
 - b) telekalakítási kötelezettség.

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

¹³ Módosította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26-tól.

4.§

- (1) A szabályozási terv rögzíti az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési céljainak megfelelően a 3.§ szerinti telekalakítási kötelezettséggel, és az önkormányzat elővásárlási jogával érintett – az 4. számú melléklet szerint - egyes területek lehatárolását.
- (2) Az (1) a) pont szerinti telekalakítás a SZT-en lehatárolt területek esetében előzetes telekalakítási koncepció alapján is végezhető.

Egyéb tervek és szakvélemények

5.§

- (1) Az építési engedélyezési tervdokumentációhoz **kertépítészeti tervet** is csatolni kell:
 - a) új épület elhelyezése esetén a Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a Gip - ipari gazdasági területek építési övezeteiben,
 - b) lakóterületen és vegyes területen új fő rendeltetésű épület elhelyezése során
 - ba) az 500 m² -t el nem érő és
 - bb) az 1000 m²-t meghaladó telekméret esetén, valamint
 - bc) kereskedelmi és vendéglátó funkció kivételével új, nem lakó funkciójú fő rendeltetésű épület létesítése esetén,
 - c) a szabályozási terven „*Jelentős meredekségű terület*” lehatárolással érintett telkek esetében- amennyiben a geodéziai felmérés nem állapít meg 25%-nál enyhébb meredekséget -,
 - d) beépítésre szánt területen fakivágással járó építés során a 12.§ (1) bekezdés szerinti esetben,
 - e) telken belüli legalább 15 férőhelyes felszíni parkoló kialakítása esetén,

A kertépítészeti tervet a 2. §-ban rögzített műszaki tartalommal kell elkészíteni.

- (2) Az (1) bekezdés b) pont alá nem tartozó építési engedélyek esetében elegendő **favédelmi és fakivágási munkarészt** benyújtani a 2. § -ban rögzített műszaki tartalommal.
- (3) Az engedélyezési tervdokumentáció helyszínrajzának földmérő által készített geodéziai felmérésen kell alapulnia új épület elhelyezése, meglévő épület vízszintes irányú bővítése, támfal létesítése és jelentősebb tereprendezés esetén.

A geodéziai felmérésen fel kell tüntetni legalább:

- a) a hivatalos földhivatali adatokat,
 - b) a magassági adatokat,
 - c) a kerítéseket,
 - d) a támfalakat,
 - e) a telken lévő építményeket, (épületeket, műtárgyakat), valamint
 - f) a telek előtti közterületszakaszt is, a burkolatokkal, járdaszélekkel, közmű műtárgyakkal, meglévő fával és egyéb építményekkel együtt, az értelmezéshez szükséges magassági adatokkal ellátva továbbá
 - g) – új a gépkocsibehajtó létesítése esetén - a telek előtti közterületi fákat.
- (4) A csúszásveszély lehetősége miatt geotechnikai dokumentáció¹⁴ alapján kidolgozott terv szerint végezhető az építési tevékenység új épület, mozgásra érzékeny építmény létesítése, vagy a meglévő építmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó

beavatkozás (pl. emeletráépítés, tetőtérbeépítés, pince-átépítés, -bővítés, stb.) esetén a szabályozási terven rögzített

- a) „*Felszínmozgással érintett terület*”,
- b) „*Jelentős meredekségű terület*” jelzéssel érintett telkeken, továbbá
- c) a 25%-nál meredekebb telkeken, valamint,
- d) patak, vízmosás, vízfolyás szélétől számított 10 m-en belül.

(5) Látványterv készítése kötelező - az építészeti-műszaki tervdokumentáció részeként - új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítése, vagy homlokzatának átalakítása, átszínezése során

- a) műemléki környezetben,
- b) „*Helyi értékvédelmi terület*”, „*Helyi védett utcakép, térfal*” és „*Értékes utcakép*” területén,
- c) bármely Vt, Gksz és Gip építési övezetbe sorolt területen, valamint
- d) az épület létesítését lehetővé tevő, beépítésre nem szánt általános vagy kertés mezőgazdasági övezetbe sorolt területen.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLETEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ SAJÁTOS RENDELKEZÉSEK

A közterületekre vonatkozó rendelkezések

6.§

- (1) Közterület csak a szabályozási terv rendelkezése szerint szabályozható ki, szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható. A szabályozási terven rögzített tervezett szabályozási vonaltól az ábrázolás technikai és léptékbeli pontosítások érdekében – a közterület tervezett szélességének megtartása mellett – legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni.
- (2) Új közúti közlekedési célú közterület kiépítése során biztosítani kell a 2. és 3. függelékben rögzített védőtávolságok és mintakeresztszelvények figyelembevételével:
 - a) a szabályozási terv szerinti nem vegyes használatú utak esetén legalább az egyoldali járdát,
 - b) amennyiben egyéb műszaki akadály nincs:
 - ba) 14,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a kétoldali fasor helyét,
 - bc) 12,0 m-t elérő szabályozási szélesség esetén legalább az egyoldali fasor, vagy zöldsáv helyét,
 - c) a felszíni vizek elvezetését övárokkal, vagy csapadécsatornával,
 - d) a közművek védőtávolság biztosításával való elhelyezhetőségét.
- (3) Közterületek felújítása, átalakítása, rekonstrukciója során biztosítani kell:
 - a) a hiányzó legalább egyoldali járdát (a szabályozási terven jelölt forgalomcsillapított, vegyes használatú útként feltüntetett közterületek kivételével)
 - b) az út- és járdaburkolatok akadálymentes kialakítását, a mozgáskorlátozottak számára szükséges feljárókat az előírással módon,
 - c) lehetőleg a megelőző vagy az egyidejű közmű rekonstrukciót,
 - d) a csapadékvíz elvezetését.

Közterület Alakítási Terv (KAT) és annak hiánya

7.§

- (1) A közterület egységes felszíni kialakításának feltételei **Közterület Alakítási Tervben** (a továbbiakban: **KAT**) tisztázhatók elsősorban:
 - a) *“Helyi értékvédelmi terület”*-en belüli közterületek,
 - b) Mátyás király utca,
 - c) Terstyánszky utca
 - d) Vasúti megálló és P+R parkolók közhasználatra átadott területei esetén, továbbá
 - e) az önkormányzat külön döntése alapján:
 - ea) új, vagy használatot váltó közterület kialakításakor (pl: közterületen történő parkolólétesítés, forgalomcsillapítás - gyalogosítás, vegyes forgalom kialakítása),
 - eb) új gyalogos közterületek kialakítása, felújítása, átalakítása esetén, kivéve a meglévő köztárgyak általános cseréjét.
- (2) A KAT tervezési területe legalább az átépítéssel, kiépítéssel érintett közterületszakaszra kell, hogy kiterjedjen, ábrázolva a közterületekkel határos telkek jelenlegi, vagy tervezett beépítését, illetve azok bejáratait is.

- (3) Bármely közterületre készített szakági (út-, közmű, kertépítészeti) terv esetén a KAT-ban foglaltaknak – a műszaki tűréshatár és ütemezhetőség figyelembevétele mellett - a közterületi hozzájárulás során lehet érvényt szerezni.
- (4) A közterület felszíni alakítását, felújítását a környező beépítés és a további építési lehetőségekkel összhangban kell megtervezni és megvalósítani, amelynek során az akadálymentes használatot biztosítani kell.
- (5) Az (1) a) pontjában rögzített közterületeken és közhasználatra átadott területeken KAT hiányában az építmények, utcabútorok és egyéb köztárgyak egységes megjelenését, forma- és színvilágát biztosítani kell.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA ÉS VÉDELME

A településkép alakításának általános előírásai

8.§

(1) Az épületek színezése:

- a) az egyes építmények jellemző **homlokzati falfelületének** színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében - a 9.§ (2) a) pont figyelembevételével - csak az alábbi színek alkalmazhatók: fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, téгла- és terrakotta vörös, illetve a természetes építőanyagok (kő, téгла, beton, fa stb.) alkalmazása esetén azok természetes színei, illetve faburkolat és faszerkezetek esetén a barna vagy zöld szín.
- b) az egyes építmények **tetőhéjalásánál** - a település teljes közigazgatási területén - a föld színei közül csak az alábbi színek árnyalatai alkalmazhatók: vörös, téglavörös, piros, bordó, okker, zöld, barna, antracit, grafit.

(2) Az épületek homlokzati kialakítása:

- a) *Épület díszkivilágítása* csak olyan módon valósítható meg, hogy az a szomszédos, vagy szemközti épületek rendeltetésszerű használatát, valamint a közúti jármű és gyalogosforgalom biztonságát ne zavarja.
- b) Épület homlokzatán semmiféle állandó vezeték (kábel, csővezeték) a falsíkon kívül vezetni nem szabad –a gázbekötés kivételével, mely csak a bekötés érdekében, a műszakilag szükséges legrövidebb szakaszon jelenhet meg a homlokzaton.
- c) Az épület közterület felől nem látható homlokzatán– beleértve a közterületekről nem látható tetőzetet is–:
 - ca) légkondicionáló berendezés;
 - cb) parabolaantenna elhelyezhető.
- d) A karácsonyi díszvilágítás technikai eszközeit a vonatkozó külön rendelet szerinti időtartam alatt lehet a homlokzatra ideiglenesen felszerelni.

(3) A főrendeltetésű épületek tetőformája és hajlásszöge:

- a) Az épület tetőszerkezetének hajlásszöge nem haladhatja meg 45°-ot.
- b) Az épület tetőszerkezetének összesen 40 m² vízszintes vetületi területet meg nem haladó részén a hajlásszög 30°-nál alacsonyabban is kialakítható (zöldtető, tetőterasz, lapos tető).
- c) Az épület tetőszerkezetének 40 m² vízszintes vetületi területet meghaladó részén a hajlásszög 30°-nál alacsonyabban (zöldtető, tetőterasz, lapostető) kizárólag a környezethez való illeszkedéssel az alábbi esetekben alakítható ki: a szabályozási terven rögzített „*Jelentős meredekségű területen*”, a Vt-SZ-1, a Gip és Gksz építési övezetekben, a külterületen, A Krautgarten Szabályozási Terve területén továbbá az alábbi közterület szakaszok mentén:¹⁵

c.1	Alig utca	c.10	Kököröcsin utca,
c.2	Erdőalja utca,	c.11	Lejtő utca
c.3	Füves utca,	c.12	Magas utca,
c.4	Gerinc utca,	c.13	Panoráma utca,
c.5	Hegy utca,	c.14	Pihenő utca,
c.6	Katica utca	c.15	Völgy utca,

¹⁵ Módosította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26-tól.

c.7	Kilátó utca,	c.16	Vörösmarty utca.
c.8	Koppány Márton utca,	c.17	1889/2 hrsz utca
c.9	Kosár utca		

- (4) A főrendeltetésű épület esetében a **gerincirány, tetőhajlásszög figyelembevétele** utcával párhuzamos gerinckialakítás és tűzfal-as épületcsatlakozás esetén
- a gerincsatlakozás magassági eltérése a szomszédos épület csatlakozó gerincmagasságától nem lehet több 1,0 m-nél,
 - a tető hajlásszöge egyezzen meg a meglévő szomszédos épület hajlásszögével, eltérő csatlakozó tetőhajlásszögek esetén a két hajlásszög közötti, vagy az egyikkel megegyező tetőhajlásszög alakítható ki.
- (5) Főrendeltetésű épületen a gazdasági területen (Gip és Gksz építési övezetek) állók kivételével –a **magastetők tetőfelületének fedőanyaga (héjalása)**:
- agyagcserép, betoncserép, a 9.§ (1) bekezdés b) pontja figyelembevételével bitumenes zsindeley lehet,
 - egyéb természetes anyag lehet,
 - kiegészítő tetőfelépítményeknél a teljes tetőfelület 20%-áig a tetőfedéshez igazodó egyéb fedés is lehet a műanyag hullámlemez és az alumínium trapézlemez kivételével,
 - meglévő, cserépfedéstől eltérő tetőhéjalás felújítható, a tetőzet ugyanezen héjalással bővíthető, de a tetőszerkezet teljes cseréje esetén az a)-c) pontok tartandók be.
- (6) A (3) bekezdés b) és c) pontjának megfelelő 30°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető esetében fémlemezfedés alkalmazható.

„Helyi értékvédelmi terület”, „Helyi védett utcakép, térfal” és „Értékes utcakép” területére vonatkozó további különös rendelkezések

9.§

- (1) „Helyi értékvédelmi terület”, „Helyi védett utcakép, térfal” és az „Értékes utcakép” területén:
- A főrendeltetésű épületek tetőformája és hajlásszöge:
 - 30°-nál alacsonyabb hajlásszöggel az épület legfeljebb 40 m² vízszintes vetületi területet meg nem haladó tetőszerkezete (elsősorban a kiegészítő tetőfelépítmények) alakítható ki.
 - Az épület tetőszerkezetének további részén a hajlásszög 37° és 43° fok közé kell, hogy essen.
 - A főrendeltetésű épületek tetőhéjalására bitumenes zsindeley csak a meglévő palafedés cseréje esetén alkalmazható.
 - Épület homlokzatán**, illetve kerítésen csak önálló betűkből álló cégfelirat vagy a 0,5 m² felületet meg nem haladó méretű cégtábla létesíthető.
 - Előkertben, vagy közterület felé néző homlokzatra nyílóan gépjárműtároló nem létesíthető.
- (2) A *Helyi védett utcakép, térfal*” és az *„Értékes utcakép”* területén az (1) bekezdésben meghatározottakon túlmenően:
- Egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület létesítése esetén a történeti építési vonalakra utalni kell (homlokzatképzés, tömegtagolás, elhelyezés, építési vonal stb.) az építészeti kialakítás során.

- b) A település helyi karakterének kialakítása, a hagyományörző arculatteremtés érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti stb. építészeti megoldás nem alkalmazható, ami meglévő épületek, építmények részleges homlokzati felújítása során sem megengedett.
- c) A közterület felől látható új építmény(rész) építésénél a meglévő beépítéshez igazodva kell kialakítani az építési övezet előírásainak együttes betartása mellett:
 - ca) az épület magasságát,
 - cb) a tető hajlásszögét,
 - cc) a tetőgerinc irányát, tetőidom formáját,
 - cd) a nyílászárók méretét és formáját, anyagát, arányát és színezését,
 - ce) a kerítést,
 - cf) az alkalmazott homlokzati építőanyagok típusát, textúráját,
 - cg) az építmények homlokzati színezését.

Védett épületek és épületrészek, valamint műtárgyak kialakítására vonatkozó további előírások

10.§

- (1) A védett építmények esetében a **9.§-ban** foglaltakon túl az alábbi előírásokat is be kell tartani.
- (2) **Védett épület, épületrész homlokzati színezése:**
 - a) az ismert eredeti színezés akkor is alkalmazható, ha eltér a **8.§ (1)** pontban rögzített színektől,
 - b) az engedélyezési tervdokumentáció részeként színezési dokumentáció mellékelendő.
- (3) **Védett épület, épületrész homlokzati kialakítása:**
 - a) *homlokzati nyílászáróinak* cseréje esetén, az épület homlokzatán alkalmazott ismert eredeti nyílászárók jellemző anyagát, belső osztását meg kell tartani, vagy vissza kell építeni. Ha az épület minden nyílászárója cserére kerül az új nyílászárók jellemzői kövessék az eredeti nyílászárók anyagát, osztását, ritmusát,
 - b) a homlokzati nyílászárók, biztonsági rácsok, zsalugáterek, árnyékolók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak az épületen meglévő nyílászárókkal azonos színek alkalmazhatók,
 - c) a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás esetén az ismert eredeti homlokzati rendszer vízszintes és függőleges tagolását, rizalitokat, nyílászáró-kiosztását - figyelembe kell venni,
 - d) a homlokzaton kizárólag az ismert eredeti, vagy azzal megegyező kialakítású cégér, cégábra, cégfelirat tartható meg, vagy létesíthető újra.
- (4) **Védett épület tetőformája, hajlásszöge, tetőfelületének fedőanyaga**
 - a) nem változtatható meg, illetve az eredeti szerinti állapot állítandó vissza,
 - b) tetőtérbeépítés az eredeti tetőforma, hajlásszög és fedőanyag figyelembevételével / vagy megtartásával történhet.
- (5) **A helyi védelem alatt álló műtárgy** (feszület, szobor, emlékmű, kút) csak az eredeti anyaghasználat figyelembevételével újítható fel.

Régészettel kapcsolatos örökségvédelmi előírások

11.§

- (1) A szabályozási tervlapon rögzített, vagy időközben régészeti védelemmel érintett területeken, úgy mint
 - a) védetté nyilvánított régészeti lelőhely,

b) nyilvántartott régészeti lelőhely,
az örökségvédelem körébe tartozó jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell eljárni bármely földmunkával járó építési tevékenység, ültetés, zöldfelület alakítás esetében, illetve előzetesen ki kell kérni az illetékes régészeti szakhatóság véleményét.

IV. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE

A növényzet védelme¹⁶

12.§

- (1) Építési tevékenység miatt építési telken lévő fát kivágni csak akkor lehet
 - a) ha az, az épület elhelyezését indokolatlanul megnehezítené, vagy
 - b) a telek gépkocsival történő megközelítése másként nem volna meg oldható, vagy
 - c) a faegyed növény-egészségügyi szempontból való kivágását a kertészeti szakvélemény igazolja.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti rendelkezések - a diófa kivételével - a gyümölcsfákra nem vonatkoznak.
- (3) Közterületen **a fák kivágása során a fás szárú növények védelméről** szóló jogszabály szerint kell eljárni.
- (4) A fa pótlása
 - a) A *kivágott fa pótlásáról* az érintett terület tulajdonosának kell gondoskodnia, költsége őt terheli.
 - b) A pótlás során annyi előnevelt, kertészeti faiskolából származó fát kell ültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege elérje a kivágott fák törzsátmérőjének összegét. A törzsátmérőt a föld felszínétől 1,0 m magasságban kell mérni.
 - c) A fapótlást lehetőség szerint arra a telekre kell előírni, ahol a fakivágás történt, ha az nem lehetséges, akkor a pótlás helyét az önkormányzat ettől eltérően is meghatározhatja.
 - d) *Az építkezés miatt kivágott fa pótlásáról* a legközelebbi őszig, vagy tavaszig, de legkésőbb 2 éven belül, vagy az építkezés befejezése után a használatbavételi engedély megadásáig gondoskodni kell.
 - e) Lombos fa pótlása csak lombos fával történhet.

A zöldfelületek fejlesztése, alakítása

13.§

- (1) Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m²-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni, melyek helyeit, fajtáját az építési engedélyezési terv helyszínrajzán fel kell tüntetni.
- (2) A zöldfelületek fenntartásáról, ápolásáról, a fa és növény egyedek kihalás utáni pótlásáról a tulajdonosnak gondoskodni kell.
- (3) Az építési telken a növénytelepítésnél az **7. számú függelék** szerinti ültetési távolságokat javasolt figyelembe venni.
- (4) **A fák telepítése során a fás szárú növények védelméről** szóló jogszabály szerint kell eljárni, valamint a **16 m-nél** keskenyebb közterületek esetén **a látóháromszögbe** növényzet nem telepíthető.

16

1995. évi LIII. törvény Kt.48. §

(2) A települési önkormányzat képviselőtestülete önkormányzati rendeletben más törvény hatálya alá nem tartozó egyes fás szárú növények védelme érdekében tulajdonjogot korlátozó előírásokat határozhat meg.

A védendő természeti értékekre vonatkozó rendelkezések

14.§

- (1) A természeti értékekre *a természet egyes elemeinek védelmét biztosító* magasabb szintű jogszabályok rendelkezésein túl az alábbiakat is be kell tartani:
 - a) feltöltési munka vízügyi- és közelekedésfejlesztés érdekében csak különösen indokolt esetben végezhető, az illetékes szakhatóság hozzájárulásával;
 - b) a patakok, vízfolyások rendezése során a *part menti* növénytársulások megóvása érdekében a partvédelmet – amennyiben az műszakilag lehetséges – mérnökbiológiai és kertészeti eszközökkel kell megvalósítani;
 - c) a településen beerdősült *vízmosások, patakok védelméről* és folyamatos karbantartásáról a terület tulajdonosának kell gondoskodnia;
 - d) a vízmosások feltöltése tilos, szenny- és tisztítatlan csapadékvíz közvetlenül nem vezethető be;
 - e) a *vízfolyások és patak menti* területek természetközeli állományú szakaszait meg kell őrizni.
- (2) A források
 - a) megközelítését biztosítani kell;
 - b) vizeit a telek tulajdonosa köteles a megfelelő vízelvezető rendszerbe juttatni, annak érdekében, hogy a talajba szivárgó vizek a környező épületek állagát ne veszélyeztessék.

Amennyiben a b) pont szerinti vízelvezetés csak több telket érintően oldható meg, úgy a telkek tulajdonosai az átvezetést tűrni kötelesek.
- (3) A források és forrásfoglalások 50 m-es körzetén belül, építési telken az illetékes szakhatósággal egyeztetett lehatároláson belül - a forrásfoglalás műtárgyai, kútépítményei kivételével - olyan építményt, mely a forrás táplálását, megközelítését, vagy víztisztasági állapotát veszélyeztetné, nem szabad elhelyezni.
- (4) Patak védősávja a partéltől számítva:
 - a) beépítésre szánt területeken 10 m
 - b) beépítésre nem szánt területeken 50 m.
- (5) A (3)-(4) bekezdésben rögzített védőövezeteken belül tilos tartósan, vagy ideiglenesen az élő szervezetekre káros, illetve a vízre és a talajra szennyező hatású vegyszert tárolni, állattartó építményt elhelyezni, szerves trágyát, illetve bármilyen típusú hulladékot tárolni.
- (6) A természetvédelemmel érintett, és a természetvédelmi oltalomra javasolt területeken - vagy azokra hatással lévő - műszaki beavatkozásokat úgy kell elvégezni, hogy:
 - a) az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa,
 - b) az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa,
 - c) a biológiai sokféleség fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el,
 - d) a műszaki létesítménnyel elvágott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével - az illetékes szakhatóság hozzájárulásával - biztosítható legyen.
- (7) A „*Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területen*” –
 - a) bármilyen építési munkát folytatni tilos, kivéve
 - aa) a közlekedési- és közmű célú vonalas létesítményeket és műtárgyaikat, köztárgyakat, és a területek használatával kapcsolatban építendő pihenő- és várakozóhelyeket, valamint
 - ab) a Kálvária részét képező és ahhoz kapcsolódó építmények, szobrok

- felújítási munkáit,
b) csak a tájban őshonos növényfaj telepíthető.

- (8) A szabályozási tervben rögzített „*Helyi jelentőségű ökológiai folyosó*” területén:
- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,
 - b) építési munkát folytatni tilos, kivéve a közlekedési és közmű célú vonalas létesítményeket és az azok használatával kapcsolatban építendő pihenő- és várakozóhelyeket,
 - c) fásítás, növénytelepítés esetén a tájban őshonos fajokat kell előnyben részesíteni.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI RENDELKEZÉSEK

Különleges előírások a környezetterhelő létesítmények védőterületére

15.§

- (1) A szennyvíztisztító szabályozási terven ábrázolt védőtávolságán belül lakóépület nem létesíthető.
- (2) A jelen rendelet hatálybalépését követő 10 éven belül a Gip-2 funkcióváltó övezet (PEMÜ) 50 m-es védőterületén akkor létesíthető új lakóépület, ha a mindenkor érvényes jogszabályi előírások szerinti védőtávolság az adott telket már igazolhatóan nem érinti.

A védőtávolság 10 év elteltével a tevékenységek függvényében felülvizsgálandó.

A levegőminőség-védelem és a vízminőség-védelem helyi előírásai

16.§

- (1) A terület légszennyezettségi besorolása a vonatkozó jogszabály¹⁷ alapján: Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a mindenkor hatályos légszennyezettségi zónabesorolás kategóriájának megfelelő értékeket kell figyelembe venni.
- (2) Bármely építési munka során, illetve az építőanyag, talaj és építési törmelék szállításánál az építető köteles gondoskodni a kiporzás elleni védelemről (megfelelő építési technológia alkalmazása, a felvonulási utak és területek pormentesítése, permetezése, átmeneti burkolása, fedett szállítás).
- (3) A területen a lakosságot zavaró bűzt okozó új létesítmény nem helyezhető el.
- (4) A terület a vonatkozó jogszabály¹⁸ alapján
 - a) a felszín alatti víz szempontjából *fokozottan érzékeny kategóriába* sorolt, valamint
 - b) a *kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen* lévő települések közé tartozik.
- (5) A talaj- és talajvíz védelme érdekében a *vízminőség biztosítását szolgáló magasabb rendű jogszabályok* betartása mellett az alábbi rendelkezések betartása szükséges:
 - a) Vízelvezető árkokba, kutakba szennyvizet bevezetni még tisztított formában is tilos.
 - b) Csapadékvizet árokba, kisvízfolyásba bevezetni csak hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad.
 - c) Csak a szennyezetlen csapadékvizek szikkaszthatók el vagy vezethetők el a befogadóba. A felszínen - pl. parkoló felületen, kültéri raktározó felületeken - összefolyó csapadékvizek szennyezésének (pl. olajszennyezés, egyéb folyékony vagy szilárd környezetkárosító anyag, hordalék) potenciális veszélye esetén az összegyűjtött csapadékvíz közcsetornába juttatása csak előtisztító berendezés (pl. olajfogó) alkalmazása mellett megengedett.
 - d) A szennyvizek és csapadékvizek elvezetésére és kezelésére vonatkozó további rendelkezéseket a 27-28.§ tartalmazza.
- (6) h.k.¹⁹

¹⁷ A szabályzat hatályba lépésekor a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet

¹⁸ A szabályzat hatályba lépésekor a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

Föld- és talajvédelem

17.§

- (1) A föld és a talaj védelmének *biztosítását szolgáló magasabb rendű jogszabályok* betartása mellett a (2)-(6) bekezdésben foglalt rendelkezések betartása is szükséges.
- (2) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezése során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, fű telepítéssel, nedvesítéssel),
 - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni.
- (3) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során el kell távolítani, a feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (4) A talaj védelme érdekében:
 - a) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
 - b) Új épület elhelyezése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetésének feltételével, az illetékes szakhatóság előírása szerint megengedett.
- (5) A lejtős és laza feltalajú mezőgazdasági területek művelése során az eróziós és deflációs károk megelőzésével és kiküszöbölésével kell a talajvédelmet biztosítani.
- (6) h.k.²⁰

Zaj- és rezgésvédelem

18.§

- (1) A zajvédelmi létesítményt a zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenység telkén, annak üzemeltetője költségén kell elhelyezni.
- (2) A forgalomból származó zaj- és rezgés ellen
 - a) a József Attila utca
 - b) a Mátyás király utca,
 - c) a Terstyánszky utca,
 - d) a Vasút utca,mentén új épületek létesítése esetén akusztikai méretezés alapján a passzív akusztikai védelem technológiai eszközeit kell alkalmazni.

Hulladékgazdálkodás

19.§

- (1) A településen keletkező hulladékot úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt. Ennek és a terület elszennyeződésének megakadályozása érdekében a település területén veszélyes hulladék végleges tárolása tilos.
- (2) Hulladékgyűjtő sziget - szelektív hulladék gyűjtés céljából:

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2014. július 26-tól.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2014. július 26-tól.

- a) az illetékes szakhatóság engedélyével e célra kijelölt közterületen, vagy kereskedelmi, illetve raktározási létesítmény telkén helyezhető el;
- b) hulladékgyűjtő szigetet csúszásmentes, könnyen tisztítható és egyenletes felületű burkolattal kell tervezni;
- c) a területnek gyalogosan és szállítójárművel egyaránt jól megközelíthetőnek kell lennie;
- d) nem helyezhető el:
 - da) a védettséget élvező építészeti örökség építményeitől számított 30 m-es távolságon belül,
 - db) közkertben és közparkban,
 - dc) közlekedési zöldfelületen,
 - dd) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül,
 - de) a „*Helyi értékvédelmi terület*” -en, kivéve KAT-ban meghatározottak szerint.

A rendelet hatálybalépése előtt már működő hulladékgyűjtő szigetre, annak felújítására a felsoroltak nem vonatkoznak.

- (3) Folyékony vagy szilárd hulladék a település közigazgatási területére más területekről nem hozható be tárolás, vagy lerakás céljából, kivéve az ártalmatlanítást és újrafelhasználást, mely tevékenység kizárólag a Gip építési övezetek területén végezhetőek.

VI. FEJEZET

A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEI

Áradással és belvízzel veszélyeztetett területek és a védelmük érdekében szükséges korlátozások

20.§

- (1) Patakok és vízfolyások mentén kizárólag az árvíz biztonságos levonulásának akadályozása nélkül történhet bármely tevékenység, építés, területhasználat a hatályos környezet- és természetvédelmi, valamint árvízvédelemmel kapcsolatos jogszabályok és jelen rendeletben foglalt előírások betartásával.
- (2) Rendszeresen vízjárta (víz alá kerülő) területen, hullámtéren, ártéren, vízfolyás parti sávjában tilos építés céljára olyan telket kialakítani, mely területének több mint fele vízjárta, továbbá új építményt elhelyezni, kivéve az árvízvédelem érdekében jogszabályban megengedett létesítményt.
- (3) A patakok, vízfolyások mederszélétől, illetve a mentett oldali talpvonaltól legalább 10,0 méter szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni a vízfolyások, vízfelületek védelme érdekében.
- (4) Az (2) szerinti és a magas talajvízállásos, mély fekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján, az abban előírtak kötelező betartása mellett szabad.

A „Felszínmozgással érintett” és a „Jelentős meredekségű” területre vonatkozó korlátozó rendelkezések

21.§

- (1) A szabályozási tervlapon „Felszínmozgással érintett területen” és „Jelentős meredekségű területen” a csúszásveszély elkerülése érdekében:
 - a) új épület, vagy meglévő bővítése csak geotechnikai dokumentáció alapján, az abban foglaltak szigorú betartásával létesíthető;
 - b) új szennyvízelvezetést igénylő épület közcsatorna nélkül nem létesíthető, a 24.§ (3)-ban meghatározott területek kivételével;
 - c) a közcsatornába történő bekötés megvalósulásáig az épületet használatba venni tilos;
- (2) A beépítésre nem szánt területeken a „Felszínmozgással érintett” és a „Jelentős meredekségű” területi lehatároláson, továbbá a vízmosások területén:
 - a) tilos a természetes növénytakaró felszámolása,
 - b) amennyiben a terület növényzettel nem fedett, ott a terület meredekségének megfelelően gyepesítéssel, fásítással, sarjadzó talajtakaró cserjék telepítésével, illetve mesterséges módon kell az állékonyságról gondoskodni.

VII. FEJEZET

A TELKEK KIALAKÍTÁSÁNAK, MEGKÖZELÍTÉSÉNEK RENDELKEZÉSEI

A telekalakításra vonatkozó rendelkezések

22.§

- (1) A telek legkisebb kialakítható oldalméreteit és legkisebb területét az övezeti előírások határozzák meg, melytől eltérni csak az alábbi esetekben és módon lehet:
 - a) a telekrendezés a szabályozási terven rögzített közterületi szabályozás végrehajtása vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében történik, amelynek során a visszamaradó telek valamely mérete, területe kisebb lesz az előírtnál, vagy – már beépített telek esetén - beépítési paramétere(i) nem teljesíti(k) az övezetben előírtakat,
 - b) a jellemzően már beépült telektömbben, amennyiben az eltérést a meglévő épület indokolja és annak mértéke nem nagyobb 5%-nál,
 - c) már kialakult fekvő telek megosztása esetén, vagy új utcanyitással járó telekalakítás során, mely esetben a feltáró, közterülettel párhuzamosan elnyúló fekvő telek mélysége 20 m-ig csökkenthető
 - d) az övezetbe sorolt területen a 23.§ szerint külön meghatározott szélességű magánút kialakítására kerül sor.
- (2) Két övezetbe eső telek beépítési mutatói az adott övezet területe szerint kell figyelembe venni.
- (3) Két övezetbe eső telek megosztása esetén
 - a) a kialakuló új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz, vagy
 - b) a két eltérő övezetbe sorolt telekrész területe a telekmegosztás révén legfeljebb $\pm 50\%$ -kal változhat, mely esetben a szabályozási terv módosítása nélkül az övezethatár az így létrejött új telekhatárra igazodik.
- (4) Övezethatárral egybeeső telekhatár módosítása esetén az övezethatár akkor változhat együtt a telekhatárral, amennyiben a telekhatár két oldalán az eltérő övezetbe sorolt egyes telkek területe legfeljebb $\pm 50\%$ -al változik meg.
- (5) Új nyúlványos telek csak már kialakult zárványtelek megközelítése céljából és akkor alakítható ki, ha a telek az övezeti előírások legkisebb telekméreteinek és a teleknyúlvány nélkül a legkisebb kialakítható telekterületnek megfelel. A nyél szélessége minimum 4,0 m.
- (6) Telekalakítás során zárványtelek nem alakulhat ki a beépítésre szánt területen.
- (7) A szabályozási terven a „Telekalakítás során együtt kezelendő telekcsoport”-ként lehatárolt területen a beépíthetőség feltétele az előírásoknak megfelelő építési telkek kialakítása az érintett telekcsoport újraosztásával.²¹

Az építési telek megközelítésére szolgáló utakra vonatkozó rendelkezések.

23.§

- (1) Lakóterületen építési övezetbe sorolt új telek gépkocsival történő megközelítéséhez közút vagy:
 - a) legfeljebb 4 telek esetén legalább 6,0 m,
 - b) 5-6 db telek esetén legalább 8,0 m,
 - c) 7 db vagy annál több telek esetén legalább 10,0 m,

²¹ Megállapította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26-tól.

széles magánút szükséges, mely a 80 méteres hosszt meghaladó esetben végfordulóval alakítandó ki.

- (2) Az építési telek akkor tekinthető *közútról megközelíthetőnek*, ha legalább:
- a közterület kialakítása (lejegyzése) a Szabályozási Terv szerint megtörtént, és
 - a telek előtti közterület a település közterületi és közút rendszerével közvetlenül kapcsolatban áll, és
 - a közterület legalább egyirányban gépkocsi közlekedésre alkalmas vagy zsákutca esetén a kétirányú gépkocsi közlekedésre alkalmas és
 - az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább zúzalékkal szilárdított földút, és
 - a felszíni vízelvezetés a vonatkozó előírásoknak megfelelően megoldott.
- (3) Az építési telek akkor tekinthető *magánútról megközelíthetőnek*, ha:
- kialakítása a kiszolgáló telkek megközelítésére az (1) bekezdés szerint megtörtént, és útként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, és
 - a település közterületi közúthálózati rendszerével közvetlenül, gépjárműforgalomra alkalmas módon kapcsolatban áll, és
 - legalább egyirányban gépkocsi közlekedésre alkalmas, vagy zsákutca esetén a kétirányú gépkocsi közlekedésre alkalmas, továbbá
 - az útpálya szilárd burkolatú, vagy legfeljebb az általa kiszolgált telkeken létesülő épületek használatbavételéig zúzalékkal szilárdított földút és
 - a magánúton a felszíni vízelvezetés a vonatkozó előírásoknak megfelelően megoldott.
- (4) **A közforgalom előtt el nem zárt magánút** és az azáltal megközelíthető telekre vonatkozó további rendelkezések:
- a magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be;
 - magánutat megszüntetni csak akkor szabad, ha az arról kiszolgált építési telek más szabályos módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak és közműellátásuk is biztosított;
 - a magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani;
 - a magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa(i) köteles(ek) gondoskodni;
 - a magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne;
 - a magánutat közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, ezért lezárni, elkeríteni nem szabad, azon a gépjárművek akadálytalan közlekedését biztosítani kell, különös tekintettel a megkülönböztetett gépjárművekre és a közfeladatot ellátó járművekre;
- (5) **A közforgalom előtt elzárt magánútra** és az azáltal megközelíthető telekre vonatkozó további rendelkezések:
- a (4) bekezdés a)-d) pontjaiban foglalt rendelkezéseket be kell tartani;
 - beépítésre szánt területen építési telek egyedüli feltárása érdekében legfeljebb lakóterületi telkek kiszolgálására alakítható ki;
 - a közforgalom előli elzárás ténye 4-nél több telek kiszolgálása esetén a *közúti közlekedésről szóló törvény* szerint csak jelzőtáblával jelezhető, sorompóval, kapuval vagy más fizikai eszközzel csak állandó felügyelet biztosítása mellett zárható le;
 - közforgalom előtt elzárt magánút nem alakítható ki *közúti közlekedésről szóló törvény* szerint a bárki által igénybe vehető létesítményhez vezető magánút esetében.

VIII. FEJEZET

KÖZMŰVEK

Közművesítés mértéke

24.§

- (1) **Beépítésre szánt területen** új fő rendeltetésű épület építésének közműfeltétele – ahol annak közüzemi feltételei rendelkezésre állnak – a teljes vagy az elégséges közművesítettség.

Ahol az övezetben előírt közművesítettség mértéke nem biztosított, ott új épület nem létesíthető, meglévő épület közművet igénylő rendeltetésűvé nem változtatható meg.

- (2) Elégséges a közművesítettség akkor, ha a telek:

- a) villamos energia-szolgáltatással,
- b) közüzemi ivóvízellátással,
- c) közüzemi szennyvízelvezetéssel, vagy - a (3) bekezdésben rögzített helyeken - közműpótlóval, valamint
- d) közterületi, legalább nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetéssel vagy csapadékcsonnával együttesen rendelkezik.

A villamos energia részben vagy egészben megújuló energiaforrással is biztosítható a 29.§ és 32.§ figyelembevételével.

- (3) **Beépítésre szánt területen** a közüzemi szennyvízelvezetés biztosításáig átmenetileg zártrendszerű szennyvíztároló közműpótlóként kizárólag a szabályozási terven rögzített „Csatornázandó terület” –ek közül az alábbi, jellemzően már beépített területeken létesíthető:

- a) a Kerek-hegy beépítésre szánt területén,
- b) Csósz és Szegfű utca környékének beépítésre szánt területén,
- c) Akácfa utca környékének beépítésre szánt területén,
- d) Hutweide területén, és a
- e) III. kerület határa menti beépítésre szánt területen.

Az a)-e) pontban felsorolt területeken a közcsatorna kiépülése után az övezetben előírt közművesítettség mértékét azokon az ingatlanokon is biztosítani kell, melyeken a közműpótlót átmenetileg megépítették.

- (4) **Beépítésre nem szánt területen**, közműkiszolgálást igénylő új épület elhelyezése, ill. meglévő épület ilyen igényű funkció váltása csak akkor lehetséges, ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi, továbbá:

- a) ha a közegészségügyi és járványügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható és
- b) a villamos energia ellátás megoldott, vagy megoldható, valamint
- c) a szennyvízelvezetésre a 27.§ (5) bekezdés figyelembevételével, és
- d) a jelen rendelet felszíni vízrendezésre vonatkozó előírásai teljesíthetők.

Általános közmű létesítési rendelkezések

25.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, és védőtávolsága számára közterületen, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett magánúton vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetekben a közművek és biztonsági-övezetük, védőtávolságuk helyigényét - a biztosításukat

elrendelő ágazati jogszabályok szerint – szolgálmi-, vagy vezetékjog bejegyzésével kell biztosítani.

- (2) Közművek számára új szolgálmi jogot csak olyan telekrészre szabad bejegyeztetni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Felhagyott, funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen meg kell oldani.

A közművek elhelyezése közterületen, magánúton

26.§

- (1) Új, beépítésre szánt területet feltáró közterület kialakításakor vagy új út építésekor
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - c) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről,is gondoskodni kell.
- (2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, figyelembe véve a fasorelhelyezésre vonatkozó 6.§ (2) bekezdést.
- (3) Amennyiben műszakilag nincs más megoldás, minden övezet területén elhelyezhetők:
 - a) a forrásfoglalás,
 - b) a víz- és záportárolók,
 - c) az építményben létesített transzformátorállomások,
 - d) az energiaátalakítók,
 - e) a gáznyomásszabályozók,
 - f) a hintóanyagtárolók,
 - g) a közművezetékekműtárgyai és építményei, melyek számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (4) Gáztároló melléképítmény növényzettel takart, közterületről nem látható módon helyezhető el.

Vízellátás, szennyvízelvezetés hálózata, létesítményei és egyedi megoldásai

27.§

- (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték – a rekonstrukció, csere, felbővítés kivételével - csak a szennyvízcsatorna egyidejű kiépítése és üzembe helyezése feltételével létesíthető.
- (2) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) A kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, szükség esetén a szennyvizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel elő kell tisztítani.
- (4) **Beépítésre szánt, közcsatorna hálózattal nem rendelkező, építési övezetbe sorolt telken új épület elhelyezése, meglévő épület szennyvízelvezetést igénylő bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén:**
 - a) közműpótló kizárólag átmenetileg, a közcsatorna hálózat kiépítéséig alkalmazható;

- b) a telken belüli szennyvízelvezetést úgy kell megvalósítani, hogy az a közcsatornára később ráköthető legyen;
- c) közműpótlóként kizárólag vízzáró szennyvízgyűjtő medencét szabad létesíteni;
- d) a vízzáró szennyvízgyűjtő medencéből a szennyvíz szükség szerinti folyamatos elszállítatásáról a tulajdonosnak kell gondoskodni;
- e) a közcsatorna hálózat kiépítését követően:
 - ea) a jelen rendelet hatálybalépése előtt, az épület létesítésekor hatályos rendelkezések szerint kizárólag átmenetileg, a közcsatorna kiépítéséig megengedett, továbbá
 - eb) a 24.§ (3) bekezdés szerint átmenetileg lehetővé tett, engedéllyel épült közműpótlót meg kell szüntetni és az érintett ingatlanon a teljes vagy legalább elégséges közművesítés feltételeit biztosítani kell;
- f) a szennyvízgyűjtő medence megszüntetéséről és ártalmatlanításáról a tulajdonosnak gondoskodni kell;
- g) a megfelelően ártalmatlanított szennyvízgyűjtő medence csapadékvíz tározóként hasznosítható.

(5) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek elvezetését azok keletkező mennyisége és a közcsatorna-hálózathoz való csatlakozási lehetőség függvényében a következők szerint kell megoldani:

- a) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t, és a közcsatorna hálózathoz való csatlakozás gazdaságosan elérhető távolságon belül nem oldható meg, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzött- vízzáró szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni.
- b) Az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani, melynek időszakonként szükséges elvégzéséről az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.
- c) Az a) pont szerinti megoldás csak akkor és ott alkalmazható, ahol a szennyvízgyűjtő medence szippantó kocsival történő megközelítési lehetősége megfelelően kialakított útkapcsolattal biztosítható.
- d) A közüzemi szennyvízelvezetését biztosítani kell, ha a kiépített közcsatornahálózat gazdaságosan elérhető távolságon belül megközelíti az érintett ingatlant, kivéve, ha az ingatlanon a jelen rendelet hatálybalépése előtt már a vízszivárgás próbával igazolt vízzáró gyűjtőmedencét megépítették.
- e) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m³-t, és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni gazdaságosan elérhető távolságon belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, és egyéb előírások nem tiltják, továbbá az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, a keletkező szennyvizek tisztítására megengedett a helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása.
- f) Az e) pont szerinti kisberendezés védőtávolsága nem nyúlhat túl azon az ingatlanon, melyen azt elhelyezik.
- g) A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes vízügyi hatóság meghatároz.
- h) Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m³-t, és az e)-g) pontok szerinti helyi szennyvíztisztító kisberendezés nem valósítható meg, akkor a tervezett építés csak a közcsatornára való csatlakozással valósítható meg.

- (6) **Beépítésre szánt területen** meglévő szennyvíztisztító, szennyvíziszap-kezelő, -tároló, -elhelyező létesítmények védőtávolságán belül lakó-, üdülő- valamint huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas egyéb épület nem telepíthető.

Csapadékvíz elvezetés hálózata és létesítményei

28.§

- (1) A csapadékvíz nyílt árokból zárt csapadécsatornába, illetve élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás megvalósítási szándéka esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. Amennyiben a csapadékvíz veszélyeztetés nélkül a végbefogadóig nem vezethető el, akkor helyben létesítendő záportározóval kell a víz-visszatartást megoldani, az illetékes szakhatóság előírásai alapján.
- (3) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó szilárd burkolattal ellátott parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és 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, gyeprácsos parkoló létesítése tilos.
- (4) A csapadékvíz elvezetést elválasztott rendszerű nyílt árkos, vagy „K” szegélyű, illetve zárt csapadécsatorna hálózattal kell kiépíteni.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat esetén:
- a) az árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják;
 - b) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy a víz-visszaduzzasztást ne okozzon és a vízszállítás akadálymentes legyen;
 - c) az árkok - ahol az műszakilag lehetséges - burkolatlan, gyepesített kialakítással készüljenek.

Villamosenergia ellátás hálózata és létesítményei

29.§

- (1) Új, illetve egész utcát vagy utcaszakaszt érintő rekonstrukció esetén közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózat
- a) beépítésre szánt területen csak földalatti elhelyezéssel,
 - b) beépítésre nem szánt területen földalatti elhelyezéssel vagy föld felett – egy oldali közös oszlopsoron történő elhelyezéssel létesíthető.
- (2) Egyoldali közös oszlopsoron egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

Földgázellátás hálózata és létesítményei

30.§

- (1) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A gáznyomás szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el.

A berendezés a telkek előkertjében, udvarán helyezhető el, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

- (2) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény ill. parapetes kivezetés nem építhető.

Elektronikus táv- és hírközlés hálózata és létesítményei

31.§

- (1) Új, illetve egész utcát vagy utcaszakaszt érintő rekonstrukció esetén elektronikus táv- és hírközlési hálózat, nyomvonal
- a) beépítésre szánt területen csak földalatti elhelyezéssel,
 - b) beépítésre nem szánt területen földalatti elhelyezéssel vagy föld felett – egy oldali közös oszlopsoron történő elhelyezéssel létesíthető.
- (2) **Vezeték nélküli táv- és hírközlési hálózat átjátszó antennáinak (a továbbiakban: átjátszó antenna) telepítése tilos az alábbi területeken**
- a) beépítésre szánt terület építési övezeteiben a Gip építési övezetek kivételével,
 - b) helyi védelem alatt álló vagy védelemre javasolt területen, és
 - c) egyedi védettségű épület 100 m-es környezetében.
- (3) Átjátszó antenna és -torony az **alábbi** területeken kizárólag tájba illő kialakítással létesíthető:
- a) védett természeti területen,
 - b) ökológiai hálózat részét képező magterületen, ökológiai folyosón, puffer területen,
 - c) Natura 2000 területen.

Megújuló energiaforrások

32.§

- (1) A villamos és fűtési, valamint a használati meleg víz (HMV) számára szolgáló energia megújuló energiaforrással is biztosítható a (2) bekezdés figyelembevételével.
- (2) Új lakóépület esetén hagyományos fa-, illetve széntüzelésű rendszer csak korszerű fűtésrendszer kiegészítéseképpen létesíthető.
- (3) Napelem (photovoltaic) és napkollektor elhelyezésére vonatkozó előírások
 - a) új épület elhelyezése esetén a napelem és napkollektor csak az épület kubusán belül, a tetősíkba építve, azzal megegyező hajlásszögben helyezhető el;
 - b) meglévő magastetős épület esetén a napelem, napkollektor síkja az ideális napbeesési szög figyelembevételével helyezhető el, de a meglévő tetősík hajlásszögétől max. 5°-kal térhet el;
 - c) meglévő lapostetős épület tetőzetén a napelem, napkollektor tartószerkezetét úgy kell kialakítani, hogy a településképet károsan ne befolyásolja;
 - d) épületen kívüli elhelyezés csak abban az esetben megengedett, ha a meglévő épület szerkezeti átalakítása gátolná, vagy az településképi szempontból hátrányos lenne;
 - e) épületen kívüli elhelyezésnél a berendezést az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy a közterület felől nézve ne legyen zavaró.
- (4) Szélerómű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor) elhelyezésére vonatkozó előírások
 - a) belterületen és annak határától mért 100 méteren belül nem létesíthető,
 - b) külterületen csak
 - ba) Má, Mk-2, Gip, Gksz, övezetekben a táj- és természetvédelmi előírások, valamint az egyéb védőtávolságok figyelembevételével helyezhető el
 - bb) lakó- és településközponti övezetének határától (szomszédos települések figyelembevételével) mért 100 m-en belül nem létesíthető.

IX. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

A beépítésre szánt területek beépíthetőségére vonatkozó rendelkezések

33.§

- (1) Közvetlen közútról, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról, gépjárművel közvetlenül **meg nem közelíthető zárványtelek**
 - a) nem építhető be,
 - b) területén álló - meglévőnek tekintett - épület
 - ba) nem bővíthető,
 - bb) azon kizárólag állagmegóvás végezhető,
 - bc) rendeltetése nem változtatható meg, kivéve, ha lakórendeltetés mellékrendeltetésűre változik, és ha annak környezeti határértékei nem haladják meg a környezetben megengedett határértéket.
- (2) Beépítésre szánt területen **építési teleknek nem tekinthető telek** esetén, amennyiben az ingatlanon engedéllyel épült épület áll, vagy annak megépítése óta 10 év bizonyíthatóan eltelt, úgy azon állagmegóvási munka, valamint olyan átalakítási munka végezhető, mely nem járhat az épület bővítésével, tömegnövelésével, rendeltetésének megváltoztatásával, illetve új vizes helyiség kialakításával.
- (3) Az övezetben előírt kialakítható telekméternél kisebb területű vagy szélességű már kialakult telek beépíthető.

A beépítési mód, az építési hely és az építési határvonal

34.§

- (1) Az építési hely megállapítása során a szabályozási terven feltüntetett építési hely határvonalat, annak hiányában az övezetben meghatározott előírást, illetve az övezeti előírás hiányában a (4) – (9) bekezdés általános előírásait kell figyelembe venni.
- (2) Az építési övezetben alkalmazandó beépítési mód, illetve építési hely jelzésére az övezetben lévő betűjel szolgál az alábbiak szerint
 - a) szabadon álló beépítési mód: **SZ**
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód **O**
 - c) ikres beépítési mód: **I**
 - d) zárt sorú beépítési mód **Z**
- (3) Az építési helyet a **szabadonálló (SZ)**, az **oldalhatáron álló (O)** és az **ikres (I) beépítési mód** szerint beépíthető területeken - a szabályozási terven külön rögzített építési hely, vagy valamely építési határvonal feltüntetése hiányában, illetve az építési övezet eltérő előírása hiányában - a következők szerint kell figyelembe venni.
 - a) előkert 5,0 m;
 - b) oldalkert
 - ba) **SZ** - szabadonálló beépítési mód esetén az övezetben meghatározott építménymagasság érték fele, de minimum 3,0 méter
 - bb) **O**- oldalhatáros és **I**-ikres beépítés esetén az övezetben meghatározott építménymagasság értéke, az (5) bekezdés figyelembevételével
 - c) hátsókert 6,0 m.

- (4) Az építési hely helyzetének megállapítása az **O - oldalhatáron álló beépítési mód** szerint beépíthető területeken:
- amennyiben a szabályozási terven nem került rögzítésre, hogy az építési helyet a telek melyik oldalán kell kijelölni, akkor az utcában jellemzően kialakult beépítési oldalnak megfelelően vagy a keleti illetve déli oldalon kell azt megállapítani, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza,
 - amennyiben a kialakult állapot azt indokolja az oldalhatár felőli építési határvonal azon telekhatár felől is meghatározható, melyen a szomszédos telken már meglévő épület áll, amennyiben így az a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, és a településkép alakításában is kedvezőbb, vagy eredetileg ott épület állt;
 - 12 méter alatti telekszélesség esetén az oldalkert legkisebb szélessége legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, de az épület tényleges építménymagassága ez esetben nem lehet nagyobb 4,0 m-nél, amennyiben a szomszédos beépítés ezt lehetővé teszi.
- (5) **Épület-elhelyezés az O - oldalhatáron álló beépítési módú területen az építési helyen belül**
- 18 m vagy annál kisebb telekszélesség esetén oldalhatáros épület-elhelyezés kötelező, mely esetben az épület egyik oldalfala a telek egyik oldalhatárán vagy az attól számított 3 méteres sávban létesítendő;
 - 18 m telekszélesség fölött oldalhatáros vagy szabadonálló épület-elhelyezés is megengedett az építési helyen belül;
 - a „*Helyi értékvédelmi terület*” lehatároláson belül – a telekszélességtől függetlenül – oldalhatáros épület-elhelyezés kötelező, mely esetben az épület egyik oldalfalát a telek egyik oldalhatárán, vagy legfeljebb az attól számított 1,0 méteres sávon belül kell kialakítani.
- (6) Az építési hely megállapítása a **Z - zársorú beépítési mód** szerint beépíthető területeken - a szabályozási terven külön rögzített építési hely, vagy valamely építési határvonal feltüntetése, illetve az építési övezet eltérő előírása hiányában:
- előkert nincs;
 - h.k.²²
 - h.k.²³
 - hátsóker 6,0 m.
- (7) **Az épület-elhelyezés a Z - zárt sorú beépítési módú területen:**
- tűzfalas csatlakozású, vagy
 - legfeljebb az egyik oldalon az (8) bekezdés szerinti épülethézagos kialakítású lehet.
- (8) **Épülethézag kialakítási szabályai:**
- épülethézag akkor létesíthető, ha az övezeti előírás nem tiltja;
 - a szomszédos telek felé néző épülethézag szélessége legalább 3,0 m. 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén ennél kisebb épülethézag is kialakítható, de ez esetben az épülethézagra nézően nyílászáró nem létesíthető;
 - 4,5 m vagy annál szélesebb épülethézag esetén az oldalhomlokzatot a főhomlokzattal azonos építészeti kiképzéssel kell kialakítani;
 - az építési hely épülethézagra eső része a terepszint alatt beépíthető, mely esetben a zárófödém a terepcsatlakozásnál legfeljebb 0,5 m-rel lehet magasabb;

²² hatályon kívül helyezte 9/2014. (V.15.), hatálytalan 2014. június 1. napjától.

²³ hatályon kívül helyezte 9/2014. (V.15.), hatálytalan 2014. június 1. napjától.

- e) az épülethézagot azon az oldalon kell kialakítani, mely az utca jellemzőinek és a szomszédos beépítésnek a legjobban megfelelő;
- f) amennyiben tűzfal-as csatlakozás - a szomszédos tető telekhatáron való átnyúlása miatt - nem valósítható meg, legalább 1,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező;
- g) eltérő irányú szomszédos gerincvonalak esetén különös tekintettel kell lenni a tetőzetek csatlakozására, illetőleg azok összhangjának biztosítására,
- h) amennyiben a g) pont szerinti csatlakozás műszakilag nem megoldható, vagy kedvezőtlen településképi eredménnyel járna, akkor az utcafronton is csak épülethézag kialakításával szabad az utcavonalon álló épületet elhelyezni;
- i) amennyiben a két szomszédos épület közterület felőli homlokzati síkja azonos, és az átfedésben lévő homlokzataik közötti távolság 2,0-m-nél kisebb, akkor a két tűzfal között 100%-ban át nem látható tömör kerítés létesíthető.

(9) A hátsókert- beépítési módtól független - különleges rendelkezései

- a) a hátsókert mérete az övezeti előírásokban előírtak szerint, vagy
 - aa) 20 m-nél kisebb mélységű telek esetében 5,0 m-re,
 - ab) 18 m-nél kisebb mélységű telek esetében 4,0 m-re csökkenthető
- b) **meglévő** fő rendeltetésű épület bővítése esetén a hátsókert előírt mérete legfeljebb az arra néző homlokzat építménymagassági méretének megfelelő méretűre, de legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, és nem lehet kisebb a már kialakult méretűnél, amennyiben
 - ba) a meglévő bővítendő épület kialakult hátsókertje 6,0 m-nél kisebb, és
 - bb) a hátsókeri telekhatárral szomszédos telek meglévő épülete, illetőleg hátsókeri építési határvonala és a bővítendő épület között az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékének megfelelő telepítési távolság biztosított.

(10) Az „Építési hely kizárólag gépjárműtároló elhelyezésére szolgáló része” (továbbiakban: gépjárműtároló építési helye) a 36.§ (3) -ban meghatározott feltételek esetén vehető figyelembe. (lásd 4. számú melléklet 1. ábrája)

A gépjárműtároló építési helyének

- a) mélysége azonos az egyébként előírt előkeri mélységgel, de legfeljebb 8,0 méter,
- b) szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkerti mérete a homlokvonaltól számított 8,0 m-es mélységben 1,0 m,
- c) oldalhatáros beépítési mód esetén a homlokvonallal párhuzamos szélességi mérete a telekszélesség fele, de legfeljebb 8,0 m.

Az épület-elhelyezés és bővítés további szabályai, az építési vonalak

35.§

(1) A 34.§ szerint meghatározott építési helyen belül az épület-elhelyezést – az egyéb védőtávolságok betartása mellett - a szabályozási terven feltüntetett alábbi **a beépítést korlátozó lehatárolások szűkíthetők a 2.§-ban rögzített szabályok szerint**

- a) be nem építhető növénytelepítési sáv;
- b) be nem építhető biológiailag aktív terület.

Amennyiben a beépítést korlátozó lehatárolások a jelen rendelet hatálybalépése előtt – a szabályozási terven nem feltüntetett, de az ingatlan-nyilvántartás szerint már kialakult, vagy jogerős telekalakítási engedéllyel bíró telkek beépítését ellehetetlenítik, az épület-elhelyezése során az a)-b) pont szerinti lehatárolást nem kell figyelembe venni.

(2) Meglévő épület bővítése, átalakítása, átépítése során

- a) a meglévő épület építési helyen kívüli épületrésze tömegnövekedés nélkül átalakítható, korszerűsíthető, de az épület bővítése csak az építési helyen belül lehetséges;

- b) a szabályozási terven feltüntetett, **a beépítést korlátozó lehatárolásokban** lévő, illetve azokba benyúló meglévő épületnél a korlátozást nem kell figyelembe venni, de a korlátozási sáv irányába az épület alapterülete tovább nem bővíthető.
- (3) **Második fő rendeltetésű épület** elhelyezési módja – ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi - azonos legyen az utca felőli fő rendeltetésű épülettel (azonos oldal, oldalhatáros vagy szabadonálló elhelyezés).
- (4) A szabályozási terven rögzített *építési vonal* figyelembevételé
- a) az **építési vonal** betartása a főrendeltetésű épület vonatkozásában kötelező;
 - b) a **meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal**
 - ba) zárt sorú beépítési mód esetén az épület utcai falsíkja a teljes homlokzathossz legalább 5 m-es szakaszán a vonalon legyen,²⁴
 - bb) oldalhatáros beépítési mód esetén
 - az utca felé tekintő homlokzathossz legalább fele, de legalább 6,0 métere a vonalon legyen, és
 - a vonaltól a telekbelső irányába számított 4,0 m-es sávban nem létesülhet az utcával párhuzamos másik homlokzatszakasz.
 - c) amennyiben a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal és az előkerti határvonal eltér, akkor köztük csak a beépítésbe nem beszámító épületrész létesíthető.

Mellékrendeltetésű épület és egyes melléképítmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások

36.§

- (1) Lakóterületen új épület létesítésénél a fő- és a mellékrendeltetést jellemzően egy épületen belül kell kialakítani, amennyiben a terepviszonyok, a telek adottságai (mérete, formája), és a szomszédos épületek ezt lehetővé teszik.
- (2) Önálló mellékrendeltetésű épület terepcsatlakozáshoz viszonyított legmagasabb pontja:
 - a) nem magastetős kialakítás esetén legfeljebb 3,5 m,
 - b) magastetős kialakítás esetén gerincmagassága legfeljebb 5,5 m lehet.
- (3) Gépjárműtároló épületre vonatkozó különleges rendelkezések
 - a) gépjárműtároló elhelyezésére az alábbi esetekben alkalmazható a **34.§ (10)** bekezdés szerinti gépjárműtároló építési helye (lásd *4. számú melléklet 1. ábra*):
 - aa) lejtős terepen a **37.§ (2)** bekezdés szerinti esetekben, valamint
 - ab) ha az adott utcaszakaszon már /többségében az előkertben található a gépjárműtárolók;
 - b) a gépjárműtároló elhelyezésére az alábbi esetekben nem alkalmazható a **34§ (10)** bekezdés szerinti gépjárműtároló építési helye:
 - ba) a szabályozási terv „*Helyi értékvédelmi terület*”, „*Helyi védett utcakép, térfal*” és az „*Értékes utcakép*” területi lehatárolásán belül,
 - bb) az alábbi utcák mentén:
 - Terstyánszky utca,
 - Vasút utca,
 - Mátyás király utca,
 - Rózsika utca
 - bc) ha a szabályozási terv külön előkerti határvonalat rögzít;
 - c) a gépjárműtárolót a **34§ (10)** bekezdés szerinti gépjárműtároló építési helyén az alábbiak szerint kell kialakítani (lásd *4. számú melléklet 2. ábra*) - a **37.§** figyelembevételével

²⁴ Megállapította 9/2014. (V.15.), hatályos 2014. május 15. napjától

- ca) önállóan és a főrendeltetésű épülettel egybeépítve is kialakítható,
 - cb) közterület felőli (szélességi) mérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét, és nem lehet szélesebb 8,0 méternél,
 - cc) közterület felőli önálló bejáratainak száma nem lehet több kettőnél,
 - cd) kerítéssel egybeépítetten alakítandó ki,
- ce) az oldalsó telekhatárhoz 2,0 méternél közelebb kerülő oldalán nyílászáró nélküli tömör falazat alakítandó ki, a fal és az oldalsó telekhatár – amennyiben az nem a gyalogos bejárást szolgálja - között növényzet telepítendő,
 - cf) önálló mellékrendeltetésű épületként való kialakítás esetén az épület (telek belseje felé számított) hosszúsági mérete nem haladhatja meg a 8,0 métert,
 - cg) lejtős terepen való létesítés további feltételeit a 37.§ (2)-(4) bekezdése rögzíti.
- (4) Növényház (üvegház, fóliasátor):
- a) hátsókertben elhelyezhető,
 - b) oldalkertben a telek utcai határvonalától 15,0 m-en belül nem helyezhető el,
- Az a) és b) pontok szerinti elhelyezésnél a telekhatártól legalább 1,5 m-es távolságot kell tartani.
- (5) Állattartás céljára szolgáló melléképítményt csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint szabad létesíteni.
- (6) A település közigazgatási területén sem állandó, sem ideiglenes jelleggel nem helyezhető el az előkertben céljára:
- a) mobil, mozgatható pavilon,
 - b) zárt konténer – a felvonulási épületként vagy közcél, közfeladat érdekében elhelyezett konténer kivételével -, valamint
 - c) lakókocsi,
 - d) sátor.
- (7) A melléképítmények közül trágyatároló és siló, ömlesztett anyag– folyadék- és gáztároló nem létesíthető lakó és településközponti építési övezetben.

Épület-elhelyezés és épületkialakítás lejtős terepen

37.§

- (1) A fő rendeltetésű épület
- a) lejtő felőli homlokzatának magassága (F/L értéke) a lejtés mértékének függvényében legfeljebb az alábbi arányban lépheti túl az övezet megengedett legnagyobb építménymagassági értékét:
 - aa) a 10 %-nál nagyobb lejtés esetén maximum 15%-kal,
 - ab) a 15 %-nál nagyobb lejtés esetén maximum 20%-kal,
 de az épület egészére számított építménymagasság ez esetben sem haladhatja meg az övezeti előírásokban megadott értéket,
 - b) lejtő felőli homlokzatán egymás fölött legfeljebb 3 építményszint - beleértve a tetőtéri szintet is -, jelenhet meg a végleges rendezett terepszint fölött.
- (2) A hegyfelőli oldalon támfalgarázs, illetve a lejtő felőli oldalon gépjárműtároló épület akkor létesíthető a 34.§ (10) bekezdése szerinti *gépjárműtároló építési helye* alkalmazásával, ha a telek homlokvonalától számított 8,0 méteres sávban

- a) az eredeti tereplejtés a 15%-ot meghaladja, vagy
- b) a szabályozási terven ábrázolt „*Jelentős meredekségű terület*” lehatárolás érinti a telek előkertjét, továbbá
- c) ha a telek az alábbi közterületek mentén helyezkedik el:

ca) Fűves utca,	cf) Magas utca,
cb) Hegy utca,	cg) Panoráma utca,
cc) Kilátó utca,	ch) Pihenő utca,
cd) KoppányMárton utca,	ci) Völgy utca,
ce) Kőköröcsin utca,	

- (3) A hegy felőli támfalgarázs (2) bekezdés szerinti kialakítására vonatkozó további szabályok: (lásd 4. számú melléklet 3. ábra)

A támfalgarázs

- a) közterület felőli (szélességi) mérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét, és nem lehet több 8,0 méternél,
- b) a (telek belseje felé számított) hosszúsági mérete nem haladhatja meg a 8,0 métert
- c) földtakarással együtt számított magassága az előtte lévő járda rendezett szintjétől számítva nem haladja meg a 3,5 métert,
- d) tetején kialakításra kerülő, közterület felőli, tömör mellvéd legfeljebb 1,1 m-rel lehet magasabb a támfalgarázs c) pont szerinti magasságánál,
- e) közterület felőli önálló bejáratainak száma nem lehet több kettőnél,
- f) a telek homlokvonalára kerülő közterület felőli támfallal egybeépítetten alakítandó ki.

- (4) A lejtő felőli oldalon létesülő gépjárműtároló esetén a (2) bekezdés rendelkezésein és a 36.§ (3) cb)-cf) pont előírásain túlmenően, az alábbi szabályokat is be kell tartani: (lásd 4. számú melléklet 4. ábra)

Az önálló gépjárműtároló

- a) lejtő felőli oldalon mért és a rendezett terep szintjétől számított
 - aa) legmagasabb pontja - nem magastetős kialakítás esetén - nem haladhatja meg a 6,0 métert, illetve
 - ab) gerincmagassága - magastetős kialakítás esetén - nem haladhatja meg a 7,0 métert;
- b) alapincézhető és a lejtő felőli oldalról – amennyiben a terepviszonyok lehetővé teszik – pincebejárat létesíthető;
- c) a fő rendeltetésű épülettel összeköthető – kizárólag nyitott fedett, vagy pergolás kialakítással –, amennyiben a távolságuk a 3,0 métert nem haladja meg.

Tereprendezés, rézsú és támfal kialakítás

38.§

- (1) Az 1,0 méter vertikális eltérést meghaladó mértékű tereprendezés csak földmérő által készített geodéziai felmérésen alapuló tereprendezési terv alapján folytatható.
- (2) **Tereprendezés**, illetve építési tevékenység csak úgy valósítható meg, hogy
 - a) az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait,
 - b) a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telket, illetve a talaj állékonyságát, a telek összes csapadékvíz elvezetését és - visszatartását saját telken belül, megfelelő eszközökkel biztosítani kell, a szomszédos telek védelme érdekében az érintett telekhatárok mentén 60 cm széles teleksáv e célra való fenntartásával,
 - c) a feltöltés anyaga a vonatkozó előírásoknak megfelelő szennyezés-mentes anyag lehet,
 - d) a tereprendezés megkezdése előtt a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni.

- (3) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése sehol nem haladhatja meg a 1,5 métert (lásd 4. számú melléklet 5. ábra).
- (4) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldalsó és hátsó telekhatárok menti 3,0 méteres sávban, igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez, legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg véglegesen.
- (5) A kert rendezése érdekében, a telek (3) bekezdésbe nem tartozó részén történő tereprendezés során rézsú kialakításának módja (lásd 4. számú melléklet 6. ábra):
- a) a természetes terepszint
 - aa) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - ab) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- de együttesen a 1,5 métert meg nem haladóan változtatható meg a véglegesen csatlakozó rendezett terephez képest;
- b) a rézsűket a megkötésükre alkalmas növényzettel kell betelepíteni az erózió megakadályozása érdekében.
- (6) A kert rendezése érdekében, a telek (3) bekezdésbe nem tartozó részén történő tereprendezés során támfal kialakításának módja (lásd 4. számú melléklet 7. ábra):
- a) a természetes terepszint
 - aa) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - ab) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
- de együttesen a 2,0 métert meg nem haladóan változtatható meg a véglegesen csatlakozó rendezett terephez képest;
- b) támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,10 méternél a támfal végleges felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest.
- (7) Rézsút, illetve támfalat a (2) és (6) bekezdésekben foglaltaktól eltérően kialakítani csak a telek előkertjének közterület felőli 10 méteres sávjában lehet a biztonságos bejutás és csapadékvíz-elvezetés biztosítása érdekében.

A kerti víz és fürdőmedencére vonatkozó előírások

39.§

- (1) Kerti víz- és fürdőmedence:
- a) a medence vizeit közcsatornába kell elvezetni, ezért csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szűrő-mosásából, illetőleg a lábmosóból származó szennyvizeinek közcsatornába való elvezetése biztosított, és ahhoz az üzemeltető hozzájárulását adta;
 - b) kerti víz és fürdőmedence nem helyezhető el az elő-, oldalkert legkisebb szélességi méretének megfelelő teleksávban, és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (2) A telek beépítési mértékének számítása során figyelmen kívül hagyható a kerti fürdőmedence ideiglenes – legfeljebb 180 napig fennálló – lefedése, ha annak magassága nem haladja meg a csatlakozó terepszinttől számított 1,50 métert.

A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

40.§

- (1) A kerítések felületének járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávja – a kerítés síkjára merőleges irányban nézve - legalább 25 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.
- (2) 100%-ban át nem látható tömör kerítés a település közigazgatási területén belül nem alkalmazható, kivéve
 - a) a lakó és gazdasági területek találkozásánál kialakítható kerítéseket,
 - b) a gazdasági területek nem közterületi telekhatárain létesíthető kerítéseket,
 - c) a temetők kerítéseit, továbbá
 - d) a szűk keresztmetszetű forgalmas közutak közül
 - da) a József Attila utca, és
 - db) a Mátyás király utca belső szakaszamenti telkeket, ahol az zajvédelmi céllal létesíthető, továbbá
 - e) épülethézag esetén, ha az épülethézag szélessége nem haladja meg a 2,0 métert, a **34.§ (8) i)** pont figyelembevételével.
- (3) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül - a látóháromszögbe eső szakaszon - a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani. Ezen a szakaszon talajtakaró növényzet, vagy legfeljebb alacsony növésű (0,9 m) cserje ültethető.
- (4) Új épület létesítése esetén az új épület és a kerítés egymással harmonizáló legyen.
- (5) Tetővel fedett kukatároló a kerítéssel egybeépítve is létesíthető.
- (6) Nem közterületi kerítés – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik: magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (7) Külterületen, beépítésre nem szánt területen, kertes mezőgazdasági területen csak drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető.

A terepszint alatti beépítésre, a terepszint alatti építményekre és a pinceszintekre vonatkozó rendelkezések

41.§

- (1) A telek terepszint alatti beépítési mértékének számításakor figyelembe kell venni:
 - a) az épület alatti pinceszintet,
 - b) az épületen túlnyúló pinceszintet,
 - c) az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény szerkezeti falakkal együtt számított összes beépített bruttó területét.
- (2) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben elhelyezhető.

A kötelező zöldfelületi minimum előírásai

42.§

- (1) A zöldfelület mértékének számítása során:
 - a) figyelmen kívül kell hagyni:
 - aa) a műanyag- vagy beton-gyeprácsos zöldfelületet, vagy az ilyen kialakítású parkolót,
 - ab) a függőlegesen kialakított zöldfelületet,
 - ac) a kerti fürdőmedencét;
 - b) részben figyelembe lehet venni a kerti tavat területe 75%-áig kivéve, ha az övezet előírása másként rendelkezik.

Parkoló kialakítására és gépjárművek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

43.§

- (1) Az előírások szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől eltérni csak (pl.: csökkenés, megváltás stb.) a helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírtaknak megfelelően szabad. Az előírások szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettség elsősorban épületen belül biztosítandó.
- (2) Új felszíni parkoló kizárólag fásítva alakítható ki, 4 parkolóférőhely szám felett, 4 gépjármű-állásonként legalább egy db. őshonos, nagy lombkoronát növelő fák telepítésével.
- (3) A legalább 25 férőhelyes közterületi és a legalább 15 férőhelyes telken belüli felszíni parkoló fásításánál (lásd 4. számú melléklet 8. ábra)
 - a) *egyoldali merőleges, 45°-os, vagy 60°-os beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségénél minden 2,5, a parkolóterület szigetein való ültetésnél minden 3 darab vagy,
 - b) *egyoldali párhuzamos beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségénél 1,5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésnél minden 2 darab,
 - c) *középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén:* – melynek szélessége legalább 2,0 m kell legyen - minden 4 darab megkezdett parkolóférőhely után legalább 1 db fa ültetendő.

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Lk ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

44.§

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterület teljes közművesítéssel ellátott területén – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - elhelyezhető
 - a) lakóépület,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) sportépítmény,
 - e) igazgatási épület,
 - f) kulturális funkciójú épület.
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt fő rendeltetésű épületeken belül önálló rendeltetési egységként a (2) bekezdés szerinti funkciókon kívül
 - a) irodai,
 - b) nem zavaró hatású kézműipari, rendeltetési egység is létesíthető.
- (4) Nem létesíthető
 - a) nem zavaró hatású kézműipari épület önállóan,
 - b) termelő kertészeti építmény,
 - c) üzemanyagtöltő,
 - d) a háztartás viteléhez szükséges kiegészítő helyiségeket tartalmazó önálló épület, építmény,
 - e) mellékrendeltetésű épület, továbbá
 - f) haszonállat tartására szolgáló építmény
 - g) átjátszó antenna.
- (5) A kisvárosias lakóterület meglévő lapostetős épületein utólagosan magastető akkor építhető, meglévő padlás tér akkor építhető be ha
 - a) az egymással szerves egységet alkotó épületek mindegyikén egységesen, egy terv szerint létesül magastető, vagy annak átépítése,
 - b) a létrejövő magastető hajlásszöge nem haladja meg a 38°-ot, és héjalásuk egységes kivitelű,
 - c) a tetőtér beépítése során létrejövő lakásokhoz a parkolás az övezet területén belül biztosítható.
- (6) Az Lk építési övezet általános előírásait együtt kell alkalmazni az 45.§-ban meghatározott egyes építési övezetek paramétereivel és – ahol az rögzítésre került – egyéb rendelkezéseivel.

Lk-O, Lk-I, Lk-T-1, Lk-T-2, Lk-SZ
KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

45.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait az *1. számú táblázat* beépítési paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az **I-IX. fejezet és az 44.§ általános előírásainak** betartásával együtt kell alkalmazni.

<i>1. számú táblázat</i>	A TELEK							AZ ÉPÜLE T
az építési övezet jele	beépítési módj a	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
		kialakítható		zöld- felüle ti mérté ke	beépít ési mérté ke	szint- terület i mutató ja	terepsz int alatti beépíté si mérték e	építmén y- magassá ga
		terüle te	szélessé ge					
		m ²	m	%	%	m ² /m ²	%	m
Lk-O	O	1000	18	35	35	1,0	40	6
Lk-I	I	400	20	35	40	1,0	40	5
Lk-T-1	T	KA*	KA*	KA*	KA*	-	KA*	KA**+1
Lk-T-2	T	2000	-	40	20	0,8	25	KA**+1
Lk-SZ	SZ	1000	18	35	20	0,6	30	KA**+1

* KA: kialakult állapot

- (2) **Lk-O** építési övezet egyéb rendelkezései:
- telkenként legfeljebb két fő rendeltetésű épület létesíthető;
 - telkenként legfeljebb 4 lakás létesíthető
 - az előkert legkisebb mérete 10 m;
 - az oldalkert a telek keleti oldalán legyen;
 - 50 m²-nél nagyobb kereskedelmi rendeltetési egység és egyéb intézmény esetén a parkolást a telken belül kell megoldani;
 - a telken 30 férőhelynél nagyobb parkoló nem létesíthető.
- (3) **Lk-I** építési övezet egyéb rendelkezései:
- a beépítési mód ikres, melyen belül az épület – ha a szomszédos épület nem ikresen került; elhelyezésre – szabadon állóan is elhelyezhető, de a szomszéd épület ikres csatlakozása esetén ahhoz ikresen kell csatlakozni;
 - telkenként legfeljebb egy fő rendeltetésű épület létesíthető;
 - telkenként legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (4) **Lk-T-1** építési övezet egyéb rendelkezései:
- a területen új épület elhelyezése számára telek/úszótelek nem alakítható ki;
 - a meglévő lakásszám csak az utólagos magastető kialakítás esetén növelhető a **44.§ (5)** bekezdés szerinti módon;
 - meglévő épület magassága csak tetőtérbeépítés során növelhető úgy, hogy az épület eredeti építménymagassági értéke nem növekszik jobban 1,0 m-nél;
 - a meglévő oktatási intézmény kialakult telkén a szabadon álló beépítés szabályai szerint az épület bővíthető, vagy helyén új oktatási intézmény létesíthető

e) telepszerű beépítés esetén a kialakult utak számára önálló telek magánútként kialakítható.

(5) **Lk-T-2** építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) a meglévő épületekhez úszótelek utólag kialakítható
- b) úszótelek esetén az övezeti paramétereket a tömbtelek egészére kell vonatkoztatni.

(6) **Lk-SZ** építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) telkenként egy fő rendeltetésű épület létesíthető
- b) telkenként több lakás létesíthető.

Lke ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

46.§

- (1) A kertvárosias terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen – amennyiben az övezeti előírása másként nem rendelkezik - elhelyezhető
 - a) lakóépület – az övezetben meghatározott lakásszámmal -,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) sportépítmény,
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - f) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.
- (3) A kertvárosias lakóterület övezeteiben a mellékrendeltetésű épületek elhelyezhetők.
- (4) A (2) bekezdésben felsorolt fő rendeltetésű épületeken belül önálló rendeltetési egységként a (2) bekezdés szerinti funkciókon kívül
 - a) irodai,
 - b) nem zavaró hatású kézműipari, rendeltetési egység is létesíthető.
- (5) Nem létesíthető
 - a) a (2)-(3) bekezdésben nem szereplő épület, továbbá
 - b) üzemanyagtöltő,
 - c) önálló, 5 férőhelynél nagyobb parkoló,
 - d) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - e) átjátszó antenna, valamint
 - f) védőtávolságot igénylő létesítmény,
 - g) az oktatási, kulturális, egyházi, szociális épület telkétől 50 m-es védőterületen belül állattartó építmény,
 - h) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.
- (6) Eltérő övezeti előírás hiányában
 - a) épület csak legalább elégséges közművesítettségű telken létesíthető,
 - b) egy építési telken csak egy fő rendeltetésű épület létesíthető,
 - c) egy építési telken legfeljebb két lakás létesíthető,
 - d) a telek a burkolt felületeinek aránya nem haladhatja meg a 20%-ot.
 - e) azon építési telkek, melyeken több fő rendeltetésű épület található a meglévő épület rendeltetése a (2) bekezdés szerint módosítható.²⁵
- (7) A szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzat magassága (F/L értéke) legfeljebb 4,5 m.
- (8) Az Lke építési övezet általános előírásait együtt kell alkalmazni az 47.§-49.§-okban meghatározott egyes építési övezetek paramétereivel és – ahol az rögzítésre került – egyéb rendelkezéseivel.

²⁵ Megállapította: 9/2014. (V.15.), hatályos 2014. május 15. napjától

Lke-Z jelű

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDDAL

47.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait a 2. számú táblázat beépítési paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és az 46.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

2.számú táblázat		A TELEK						AZ ÉPÜLET
az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
		kialakítható		zöldfelületi mértéke	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mérték	építmény magassága
		terület	szélessége					
		m ²	m	%	%	m ² /m ²	%	m
Lke-Z-1	Z	550	16/ KA*	35 ²⁶	35 ²⁷	0,6	50	4,5

* KA: kialakult állapot

- (2) Lke-Z-1 építési övezet egyéb rendelkezései:
- 18 m-nél rövidebb mélységű telken hátsókerteret nem kell kialakítani, kivéve a Madách utcai telkeket, ahol az legalább 2,0 m;
 - épülethézag létesíthető.

26 OTÉK eltérés az állami főépítész III-695/110/2012 hivatkozási számú és PED/ÁF/40/2013 ügyiratszámú véleményében rögzített hozzájárulásával

27 OTÉK eltérés az állami főépítész III-695/110/2012 hivatkozási számú és PED/ÁF/40/2013 ügyiratszámú véleményében rögzített hozzájárulásával

Lke-O jelű

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓDDAL

48.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait a 3. számú táblázat beépítési paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és az 46.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

3.számú táblázat	A TELEK							AZ ÉPÜLE T
az építési övezet jele	beépí tési módj a	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
		kialakítható		zöld- felüle ti mért éke	beépít ési mérté ke	szint- terület i mutató ja	terepsz int alatti beépíté si mérték e	építmén y- magassá ga
		terüle te	szélessé ge					
Lke-O-1	O	550	14	50	25	0,6	30	5
Lke-O-2	O	700	14	50	25	0,6	30	5
Lke-O-3	O	1000	14	50	25	0,6	30	5
Lke-O-4	O	700	14	50	30	0,6	30	5

- (2) Lke-O-1 építési övezet egyéb rendelkezései:
- a) a telek legkisebb mélysége legalább 30 m;
 - b) oldalhatáros épület-elhelyezés esetén az épület jellemző gerincvonala az utcára merőleges irányú legyen, saroktelek esetében a gerinc iránya választható a kialakult állapot és a kialakult utcakép alapján.
- (3) Lke-O-2 és Lke-O-3 építési övezetek egyéb rendelkezései:
- a) a „Helyi értékvédelmi terület”-en lévő telek esetén,
 - aa) ha a telek mélysége a szélességének legalább kétszerese, akkor az épület jellemző gerincvonala merőleges legyen az utcavonalra, saroktelek esetében a gerinc iránya választható,
 - ab) az épület utcával párhuzamos szélessége – az épület utca felőli 4 m mélységű sávjában - nem lehet szélesebb, mint a telekszélesség fele, de legfeljebb 10 m,
 - b) a vasúttól délre és a Paprikás pataktól nyugatra eső településrészen oldalhatáros épület-elhelyezés esetén az épület jellemző gerincvonala az utcára merőleges irányú legyen, saroktelek esetében a gerinc iránya választható a kialakult állapot és a kialakult utcakép alapján.
- (4) Lke-O-4 építési övezet egyéb rendelkezései:
- a) 18 m-nél rövidebb mélységű telken hátsókertet nem kell kialakítani;
 - b) a temetővel határos telkek hátsókertje legalább 15 m.
 - c) a „Helyi értékvédelmi terület”-en lévő telek esetén,

- ca) ha a telek mélysége a szélességének legalább kétszerese, akkor az épület jellemző gerincvonala merőleges legyen az utcavonalra, saroktelek esetében a gerinc iránya választható,
- cb) az épület utcával párhuzamos szélessége – az épület utca felőli 4 m mélységű sávjában - nem lehet szélesebb, mint a telekszélesség fele, de legfeljebb 10 m,
- d) oldalhatáros épület-elhelyezés esetén az épület jellemző gerincvonala az utcára merőleges irányú legyen, saroktelek esetében a gerinc iránya választható a kialakult állapot és a kialakult utcakép alapján;
- e) az övezet Dózsa György utcai telkei esetében, ahol az épület az előkerti vonalra helyezett, ott az utcával párhuzamos gerincvonal is megengedett utcára beforduló épület esetében

Lke-SZ jelű

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK SZABADON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓDDAL

49.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait az 4. számú táblázat beépítési paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és az 46.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

4.számú táblázat ²⁸	A TELEK							AZ ÉPÜLET	
	az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
			kialakítható		zöldfelületi mértéke	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	építménymagassága
			területe	szélessége					
m ²	m	%	%	m ² /m ²	%	m			
Lke-SZ-1	SZ	700	16	50	20/ 25*	0,6	25	5/4*	
Lke-SZ-2	SZ	700	16	50	30	0,6	30	5	
Lke-SZ-3	SZ	800	18	60	20	0,6	20	5	

- (2) Lke- SZ-1 építési övezetben a 4,0 m-es tényleges építménymagasságot meg nem haladó fő rendeltetésű épület létesítése/ vagy legfeljebb ilyen építménymagasságú épület bővítése esetén a telek megengedett beépítési mértéke 25%.
- (3) Lke-SZ-3 építési övezet egyéb rendelkezései:²⁹
- A nem téglalap alakú telek esetében a telek megengedett legkisebb kialakítható szélességén az utcavonalon fekvő rövidebb oldal és az azzal szemben fekvő oldal hosszának átlagát kell érteni.
 - Az előkert mérete 5 méter, kivéve a Béke utca a lejtő felőli oldalához rövidebb oldalukkal csatlakozó telkeket, ahol 10 méter. Az előkerti építési határvonal –sarok telek esetén a rövidebb telekhatárhoz tartozó építési határvonal- egyben kötelező építési vonal is. A kötelező építési vonalon a főrendeltetésű épületnek kell állnia az utcai homlokzatának legalább 2/3-ad szélességével.
 - A hátsókert mérete 15 méter, 30 méternél kisebb mélységű telek esetén 10 méter.
 - A telek megengedett legkisebb zöldfelületét háromszintes növényállománnyal kell betelepíteni.
 - A szabályozási terven jelölt kötelező utcafásítás telepítését az utcák kiépítésével egyidejűleg el kell végezni.
 - egybefüggő 100 m² alapterületet meghaladó lapostető esetén 40%-ban növényzettel borított zöldtetőt vagy tetőkertet kell kialakítani.

²⁸ Módosította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26-tól.

²⁹ Megállapította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26-tól.

Vt ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

50.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó- és olyan helyi települési szintű rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen – amennyiben az övezeti előírása másként nem rendelkezik – elhelyezhető
 - a) lakóépület – az övezetben meghatározott lakásszámmal –
 - b) közhasználatú épület, igazgatási épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) kereskedelmi szálláshely épület,
 - e) kulturális épület,
 - f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g) sportépítmény,
 - h) közösségi szórakoztató épület,
 - i) irodaépület,
 - j) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - k) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - l) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.A területen a (3) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely az a)-j) pont szerint a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatát szolgálja.
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt fő rendeltetésű épületeken belül önálló rendeltetési egységként a (2) bekezdés szerinti funkciókon kívül
 - a) irodai,
 - b) nem zavaró hatású kézműipari, rendeltetési egység is létesíthető.
- (4) Nem létesíthető
 - a) a (2)-(3) bekezdésben nem szereplő épület, önálló rendeltetési egység, továbbá
 - b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - c) közműpótló építmény (alternatív energia alkalmazása kivételével),
 - d) állattartás céljára szolgáló építmény,
 - e) termelő kertépítészeti építmény,
 - f) üzemanyagtöltő állomás,
 - g) átjátszó antenna, valamint
 - h) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.
- (5) Eltérő övezeti előírás hiányában:
 - a) épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátott telken szabad, közműpótló berendezés – az alternatív energiaforrások alkalmazása kivételével – még ideiglenesen sem alkalmazható, nem létesíthető;
 - b) egy építési telken több fő rendeltetésű épület létesíthető, ha az övezet előírása másként nem rendelkezik;
 - c) egy építési telken legfeljebb két lakás létesíthető.
- (6) A szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzat magassága (F/L értéke) legfeljebb 4,5 m.

- (7) A Vt építési övezet általános előírásait együtt kell alkalmazni az 51.§-53.§-ban meghatározott egyes építési övezetek paramétereivel és – ahol az rögzítésre került – egyéb rendelkezéseivel.

Vt-Z jelű

TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDDAL

51.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait a 5. számú táblázat beépítési paramétereit és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és az 50. § általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

5.sz. táblázat ³⁰	A TELEK							AZ ÉPÜLET	
	az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB kialakítható			megengedett LEGNAGYOBB			
			területe	szelessége	zöld-felületi mértéke	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	építmény-magassága
Vt-Z-1	Z	550	14	25	50	1,0	55	4,5	
Vt-Z-2	Z	700	14	40	40	0,8	40	KA*/5	
Vt-Z-3	Z	700	14	25	50	1,8	55	7,5	
Vt-Z-3/A	Z	700	14	20	55	1,8	55	7,5 (8,5**)	
Vt-Z-4	Z	1000	14	20	60	2,0	80	5	

* KA: kialakult állapot

** 8,5 méteres építménymagasság kizárólag oktatási célú épületek esetén alkalmazható

- (2) Vt-Z-1 építési övezet egyéb rendelkezései:
- 35 m-es telekmélységet meg nem haladó telkeken hátsókertet nem kell kialakítani, épület a hátsókerti telekhatárra épített szomszédos épülethez csatlakozhat;
 - beforduló utcafronti épületszárny hiányában az utca irányába teljes oromfallal kell fordulni.
 - 550 m²-es telekméret felett lakásrendeltetés a létesíthető szintterület 75%-án alakítható ki.
- (3) Vt-Z-2 építési övezetben 550 m²-es telekméret felett lakásrendeltetés a létesíthető szintterület 75%-án alakítható ki.
- (4) Vt-Z-3 építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető a főrendeltetésű épületen belül önálló rendeltetési egységként.
- (5) A Vt-Z-3/A övezet területén lapostetős épületrész a beépített alapterület 40 %-án kialakítható, amennyiben az utcaképet nem befolyásolja.³¹

³⁰ Megállapította a 11/2015 (IV.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. május 16. napjától

³¹ Megállapította a 11/2015 (IV.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. május 16. napjától

Vt-O jelű

TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓDDAL

52.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait a 6. számú táblázat beépítési paramétereit és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és az 50.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

6.számú táblázat	A TELEK							AZ ÉPÜLET
	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
		kialakítható		zöldfelületi mértéke	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	építménymagassága
		területe	szélessége					
m ²	m	%	%	m ² /m ²	%	m		
Vt-O-1	O	550	14	25	40	0,8	50	4,5
Vt-O-2	O	700	14	40	40	0,8	30	5

- (2) Vt-O-1 építési övezet egyéb rendelkezései:

- egy telken legfeljebb egy fő rendeltetésű épület létesíthető;
- 20 méternél szélesebb telek esetén az utcai épületszárny utcával párhuzamos lehet;
- a b) pont szerinti párhuzamos utcai épületszárny kivételével, az épület utcával párhuzamos szélessége – az épület utca felőli 4 m mélységű sávjában – nem lehet szélesebb, mint a telekszélesség fele, de legfeljebb 10 m;
- a szabályozási terv szerinti 5,0 m-nél kisebb előkert esetén az épület jellemző gerincvonala az utcára merőleges irányú legyen, saroktelek esetében a gerinc iránya választható a kialakult állapot és a kialakult utcakép alapján;
- 550 m²-es telekméret felett lakásrendeltetés a létesíthető szintterület 75%-án alakítható ki.

- (3) Vt-O-2 építési övezet egyéb rendelkezései:

- egy telken;
 - 700 m² alatti telekterület esetén legfeljebb egy fő rendeltetésű
 - 700 m² és 1500 m² közötti telekterület esetén legfeljebb két fő rendeltetésű
 - 1500 m² feletti telekterület esetén több főrendeltetésű épület létesíthető.
- 550 m²-es telekméret felett lakásrendeltetés a létesíthető szintterület 75%-án alakítható ki;
- a szabályozási terv szerinti 5,0 m-nél kisebb előkert esetén az épület jellemző gerincvonala merőleges legyen az utcavonalra, saroktelek esetében a gerinc iránya választható a kialakult állapot és a kialakult utcakép alapján, kivéve
 - a Mátyás király utca
 - Terstyánszky Ödön utca menti telkek esetében.
- 5 parkoló férőhelynél nagyobb kapacitású rendeltetés a teleken nem létesíthető, a Terstyánszky Ödön utca menti telkek kivételével;

Vt-SZ jelű

TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓDDAL

53.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait a 7. számú táblázat beépítési paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és az 50.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

7.SZ. táblázat ³²	A TELEK							AZ ÉPÜLET	
	az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB kialakítható			megengedett LEGNAGYOBB			
			terület	szélessége/mélysége	zöld-felületi mértéke	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	építmény-magassága
			m ²	m	%	%	m ² /m ²	%	m

Vt-SZ-1	SZ	1600	20/50	35	35	1,5	40	10,5
Vt-SZ-2	SZ	1500	16	35	40	1,5	40	7,5
Vt-SZ-2/A	SZ	800	-	30	40	1,5	40	8
Vt-SZ-2/B	SZ	1500	16	25	50	1,5	50	7,5
Vt-SZ-3	SZ	4500	50	35	35	1,5	35	7,5 (12*)
Vt-SZ-4	SZ	1600	20	35	35	1,0	35	7,5 (12*)

* 12,0 méteres építménymagasság kizárólag a nagybelmagasságot igénylő sportolási célú épületek esetén alkalmazható.

(2) Vt-SZ-1 építési övezet egyéb rendelkezései:

- egy telken legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület létesíthető;
- az övezet területén lakófunkció – az intézményhez tartozó szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
- a parkolási igény legfeljebb fele a közterületen is kielégíthető az önkormányzattal való parkoló létesítési megállapodás esetén;
- az épületek
 - lapostetősen is kialakíthatók,
 - homlokzati anyagaként műanyag és fémlemez burkolat nem alkalmazható,
 - homlokzati színezésénél elsősorban a „föld” színeket (fehér, okker, drapp, téglavörös) kell használni;
 - a gépészeti berendezéseket (gépház, szellőzőkürtők, kémények stb.) a tetőzet fölé nyúlás esetén takartan kell kialakítani oly módon, hogy a hegyről való rálátásban zavaró hatást (látszat, fényvisszaverődés stb.) ne okozzon és a környező tájkép szempontjából zavaró hatással ne járjon;
 - az épületek kialakításánál a természetes anyagokat, kő, téglát, vakolat, stb. előnyben kell részesíteni;
 - az anyaghasználatánál a fenntartható fejlődés szempontjait messzemenőkéig figyelembe kell venni.

(3) Vt-SZ-2, Vt-SZ-2/B építési övezet egyéb rendelkezései:³³

³² Módosította a 11/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. május 16. napjától

³³ Módosította a 11/2015. (IV.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. május 16. napjától

- a) az övezet területe kizárólag a település alapintézményei elhelyezésére szolgál;
- b) az övezet területén telkenként legfeljebb 1 lakás létesíthető a tulajdonos vagy használó számára az alapintézményi funkciójú épületen belül, a létesíthető szintterület legfeljebb 25%-án.
- c) az épületek
 - ca) homlokzati anyagaként műanyag és fémlemez burkolat nem alkalmazható,
 - cb) homlokzati színezésénél elsősorban a „föld” színeket (fehér, okker, drapp, téglavörös) kell használni,
 - cc) az anyaghasználatánál a fenntartható fejlődés szempontjait messzemenőkéig figyelembe kell venni.

(4) Vt-SZ-2/A építési övezet egyéb rendelkezései:³⁴

az övezet területe elsősorban a település alapintézményei elhelyezésére szolgál;

a) az övezet területén telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető;

b) az épületek

ca)	lapostetősen is kialakíthatók,
cb)	homlokzati anyagaként műanyag és fémlemez burkolat nem alkalmazható,
cc)	homlokzati színezésénél elsősorban a „föld” színeket (fehér, okker, drapp, téglavörös) kell használni,
cd)	az anyaghasználatánál a fenntartható fejlődés szempontjait messzemenőkéig figyelembe kell venni.

(5) Vt-SZ-3 építési övezet egyéb rendelkezései:³⁵

az övezet területe elsősorban a rekreációhoz kapcsolódó fedett és szabadtéri sport és szabadidős területek kialakítására, illetve a település egyéb intézményi funkciói elhelyezésére szolgál;

a) A területen elhelyezhető sportépítmények rendeltetése különösen

ba) sportépítmény, sportpálya, uszoda,

bb) a sportoláshoz szükséges edzőterem, öltöző, sportszertároló, úszómedence,

bc) a sportlétesítményen belüli az ügyvitelhez szükséges iroda és egyéb, a sport jellegének megfelelő mellékhelyiségeket tartalmazó épület,

bd) a sportlétesítményhez tartozó, vagy a fő rendeltetésű épületen belüli vendéglátási egység, kiskereskedelmi egység.

b) A területen elhelyezhető egyéb építmények rendeltetése

ca) egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális, szolgáltató, igazgatási, iroda épület vagy önálló rendeltetési egység,

cb) közösségi szórakoztató és kulturális épület vagy önálló rendeltetési egység,

cc) lakóépület vagy önálló rendeltetési egység.

c) A sportfunkciót a meglévő sportcsarnok szintterületével legalább megegyező szintterülettel, továbbá a szabadtéri sportpálya területével legalább megegyező területtel:

da) a sportcsarnok vagy a sportpálya átalakítása esetén, vagy

db) a sportcsarnok vagy a sportpálya elbontása és a területen új – más rendeltetést is magába foglaló - építmény kialakítása esetén

³⁴ Módosította a 18/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. november 10-től.

³⁵ Megállapította a 18/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. november 10-től.

- továbbra is biztosítani kell.
- d) az épületek kialakítása során
 - ea) lapostető is kialakítható,
 - eb) 500 m² felett az egybefüggő épülettömeget építészetileg – tömegalakítás, homlokzati struktúra, anyaghasználat – megfelelően tagolni szükséges,
 - ec) a gépészeti berendezéseket (gépház, szellőzőkürtők, kémények stb.) a tetőzet fölé nyúlás esetén takartan kell kialakítani oly módon, hogy a hegyről való rálátásban zavaró hatást (látszat, fényvisszaverődés stb.) ne okozzon és a környező tájkép szempontjából zavaró hatással ne járjon,
 - ed) a területen a zöldfelület mértékébe a tetőkertek és a függőleges zöldfelületek nem számíthatók hozzá,
 - ef) a zöldfelületeket lehetőleg összefüggően, nagyobb területeken, illetve a telekhatárok mentén kell kialakítani, hogy előnyösen tagolják a területet,
 - eg) az egybefüggő zöldfelület 30 %-án többszintes (cserje és/vagy fa) növénytelepítést kell kialakítani.

(6) Vt-SZ-4 építési övezet egyéb rendelkezései:³⁶

- az övezet területe elsősorban
- aa) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - ab) Irodaépület,
 - ad) sportépítmény, uszoda,
 - ad) a rendeltetésszerű használatot nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - ae) a rendeltetésszerű használatot nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény,
- továbbá
- af) lakóépület
- elhelyezésére szolgál;
- egy telken legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület létesíthető;
- az épületek
- ca) lapostetősen is kialakíthatók,
 - cb) homlokzati színezésénél elsősorban a „föld” színeket (fehér, okker, drapp, téglavörös) kell használni,
 - cc) a gépészeti berendezéseket (gépház, szellőzőkürtők, kémények stb.) a tetőzet fölé nyúlás esetén takartan kell kialakítani oly módon, környező tájkép szempontjából zavaró hatással ne járjon (látszat, fényvisszaverődés stb.),
 - cd) az épületek kialakításánál a természetes anyagokat, kő, téglavakolat, stb. előnyben kell részesíteni,
 - ce) az anyaghasználatánál a fenntartható fejlődés szempontjait messzemenőkig figyelembe kell venni.”

³⁶ Megállapította a 18/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. november 10-től.

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ ÉS IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Gksz és Gip ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

54.§

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló:
 - a) Gksz-kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - b) Gip-ipari terület terület lehet
- (2) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) Eltérő övezeti előírás hiányában:
 - a) épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátott telken szabad;
 - b) közműpótló berendezés az alternatív energiaforrások alkalmazása kivételével még ideiglenesen sem alkalmazható, nem létesíthető.
 - c) telkenként több fő rendeltetésű épület létesíthető.
- (4) Az építési hely figyelembevétele:
 - a) ha a szabályozási terven rögzített „növénytelepítési sáv” a telek építési helyének területét érinti, ott épület a c) pontban meghatározottak kivételével nem helyezhető el;
 - b) az építési helyen kívül csak az alábbi építmények helyezhetők el:
 - ba) egyszintes portaépület max. 20 m²,
 - bb) nyitott, fedett kerékpártároló,
 - bb) épített trafóház max. 20 m².
- (5) A zöldfelületek kialakítása során:
 - a) zöldfelületeket lehetőleg összefüggően, nagyobb területeken illetve a telekhatárok mentén – és elsősorban a szabályozási terven jelölt, a terület előnyös tagolására szolgáló növénytelepítési sáv területén – kell kialakítani;
 - b) a növénytelepítési sávban – legfeljebb területének 15%-án – a terület körbejárását biztosító út, tűzoltóút, parkoló létesíthető;
 - c) a zöldfelület kialakítása során kötelező az öntözőhálózat egyidejű telepítése is;
 - d) a növényzet kialakítása
 - da) a növények kiültetését, azok fajtáit az egyéb kertépítészeti elemekkel és a telek burkolati elrendezésével együtt kertépítészeti tervben kell meghatározni;
 - db) a telken átlagosan 200 m²-enként 1 db nagy lombkoronát növelő, őshonos fa telepítendő;
 - dc) az oldal- és hátsókertben fasor telepítendő a telekhatárok mentén – „a növénytelepítési sáv” helyétől és előírásától függetlenül;
 - dd) a terület zöldfelületeinek fenntartása a tulajdonos, illetve a használó kötelező feladata.
- (6) Az Gksz és Gip építési övezetek általános előírásait együtt kell alkalmazni az 55.§-58.§-ban meghatározott egyes építési övezetek előírásaival, paramétereivel és – ahol az rögzítésre került – egyéb rendelkezéseivel.

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Gksz építési övezetek általános előírásai

55.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésre szolgál. A területen önálló lakóépület nem létesíthető.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a teljes közművesítéssel ellátott telken – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendezik -, elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátó épület
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d) sportépítmény,
 - e) konferencia központ,
- A területen kivételesen elhelyezhető:
- f) üzemanyag töltő állomás, mely új létesítményként csak akkor telepíthető, ha a telek a főúthálózatról közvetlenül megközelíthető és lakótelektől távolsága legalább 100 m,
 - g) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - h) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - i) – ahol az övezet előírása megengedi – a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (3) A telekhatáron mérhető, a Gksz övezet területén keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos területeken megengedett terhelési szint mértékét.
- (4) Az övezet területén átjátszó antenna nem létesíthető.
- (5) A jelen rendelet hatálybalépését követően övezet határon túlnyúló védőtávolságot igénylő új tevékenység nem indítható/ nem kezdhető meg.

Gksz

KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK

56.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait a 8. számú táblázat beépítési paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és az 54-55.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

7.számú táblázat	A TELEK							AZ ÉPÜLE T
az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
		kialakítható		zöld- felüle ti mérté ke	beépít ési mérté ke	szint- terület i mutató ja	terepsz int alatti beépíté si mérték e	építmén y- magassá ga
		területe	széless ége					
		m ²	m	%	%	m ² /	%	m

						m2		
Gksz-1	SZ/KA	2000	-	25	40	2,0	40	8
Gksz-2	SZ	2000	-	20	40	2,0	40	14
Gksz-3	SZ	3000	40	30	35	1,2	35	8
Gksz-4	SZ	6000	-	40	20	0,5	20	6
Gksz-5	Z	1000	-	25	40	1,2	40	6
Gksz-6	Z	KA*	KA*	KA*	KA*	-	KA*	KA*
Gksz-7	SZ	10.000	-	30	30	1,0	45	10

* KA: kialakult állapot

(2) Gksz-1 építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) Az építési határvonalak telekhatártól mért távolságai:
 - aa) az előkert határvonal szabályozási terv szerinti, annak hiányában 10 méter,
 - ab) az oldalkerti határvonal 4,0 méter,
 - ac) a hátsókerti határvonal 10 méter;
- b) ahol az építési hely meglévő telekhatárt fed le, ott a telekrendezés végrehajtásáig az adott telekhatártól 4-4 méteres sávban épület nem létesíthető,³⁷
- c) a vasúttól délre eső területen legfeljebb 2 főrendeltetésű épület létesíthető, a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő lakás a tulajdonos, a használó és a személyzet számára továbbra is fenntartható, bővíthető,³⁸
- d) legnagyobb tagolatlan épülethossz 60 m, legnagyobb tagolatlan homlokzatfelület 500 m².

(3) Gksz-2 építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) Az építési hely határa a szabályozási terven jelölt, annak hiányában
 - aa) az előkert határvonal 10 méter,
 - ab) az oldalkerti határvonal 7,0 méter,
 - ac) a hátsókerti határvonal 10 méter;
- b) a meglévő, megmaradó 10. sz. külterületi mellékút tengelyétől számított ötven méteres sávon belül, valamint az új/tervezett 10-es sz. gyorsforgalmi út tengelyétől számított száz méteres sávon belül
 - ba) épület nem helyezhető el,
 - bb) építmény (parkoló lemez) csak a jelenlegi terepszint alatt (a 10-es út tengely magassága alatt) létesíthető,
 - bc) önálló reklámtorony a közút kezelőjének illetve a közlekedési hatóság szakhatósági hozzájárulásával létesíthető;
- c) a kilátás és látványvédelem érdekében a megengedett legnagyobb 14,0 m-es építménymagasság csak abban az esetben alkalmazható, ha az épület homlokzatának felső síkja, illetve az épület legmagasabb pontja a meglévő, megmaradó 10. sz. külterületi mellékút tengely magasságához képest – a beépítés tengelyében – a 11,0 métert nem haladja meg;
- d) önálló reklámhordozó magassága legfeljebb 20,0 m lehet, és telkenként legfeljebb egy darab helyezhető el;
- e) az építési övezetben földbevágás készíthető, melynek maximális mértéke 7,0 m;
- f) lapos és magas tetős épületkialakítás egyaránt megengedett;
- g) új épület 800 m²-nél nagyobb területű lapostető felületének legalább 40%-a zöldtetőként alakítandó ki.

³⁷ Módosította 18/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. november 10. napjától

³⁸ Módosította 18/2014. (X.10.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. november 10. napjától

- h) a zöldfelület kialakítása során
 - ha) a háromszintes növényállomány beszámíthatóságát kertépítészeti (zöldfelület rendezési) terv alapján lehet kérni, mely dokumentáció az építési engedélyezési terv részeként kezelendő;
az övezet területén háromszintesnek fogadható el egy növényfelület
 - hb) abban az esetben, ha a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-re vetítve legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és a többi nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró cserje kerül telepítésre, melytől eltérni csak nagyobb négyzetméterre vetített darabszámmal lehet, ami a százalékos beszámíthatóságot nem növelheti.

(4) Gksz-3 építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) Az építési határvonalak telekhatártól mért távolságai:
 - aa) az előkerti határvonal a szabályozási terv szerinti, annak hiányában 5 méter;
 - ab) az oldalkerti határvonal 4 méter,
 - ac) a hátsókerti határvonal 8 méter;
- b) az építési helyen belül legfeljebb 2 főrendeltetésű épület létesíthető;
- c) új épület 800 m²-nél nagyobb területű lapostető felületének legalább 40%-a zöldtetőként alakítandó ki;
- d) legnagyobb tagolatlan épülethossz 60 m, legnagyobb tagolatlan homlokzatfelület 500 m²;
- e) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10 métert;
- f) a Szt. Flórián utca mentén elhelyezkedő telkek esetében
 - fa) a szabályozási terven rögzített előkerti határvonalon kell álljon legalább az egyik főrendeltetésű épület homlokzatfelületének 70%-a;
 - fb) a Szt. Flórián utca felőli homlokzat – nyílászárók nélkül számított – felületének legalább 30%-án téglarchitektúra alkalmazandó;
- g) a telek területének legfeljebb 30%-a alakítható ki burkolt felületként.

(5) Gksz-4 építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) az övezetben nem létesíthető
 - aa) üzemanyagtöltő,
 - ab) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - ac) a szomszédos ökológiai gazdálkodást veszélyeztető tevékenységű létesítmény;
- b) Az építési határvonalak telekhatártól mért távolságai
 - ba) az előkerti határvonal 10 méter,
 - bb) az oldalkerti határvonal 6 méter,
 - bc) a hátsókerti határvonal 15 méter;
- c) az építési helyen belül legfeljebb 2 főrendeltetésű épület létesíthető;
- d) új épület 800 m²-nél nagyobb területű lapostető felületének legalább 40%-a zöldtetőként alakítandó ki;
- e) homlokzati burkoló-anyagként fém, műanyag nem alkalmazható;
- f) legnagyobb tagolatlan épülethossz 60 m, legnagyobb tagolatlan homlokzatfelület 300 m².

(6) Gksz-5 építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) az építési helyen belül legfeljebb 2 főrendeltetésű épület létesíthető;

- b) csak magas tetős épületkialakítás megengedett;
- c) legnagyobb tagolatlan épülethossz 30 m, legnagyobb tagolatlan homlokzatfelület 150 m².

(7) Gksz-6 építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) a beépítés mértéke és a szintterület nem növelhető;
- b) bontást követően az eredeti kubatúra építendő vissza.

(8) Gksz-7 építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) az övezet elsősorban olyan új gazdasági létesítmények elhelyezésére és technológiák letelepítésére szolgál, melyek eredményeként a keletkező környezeti terhelés mértéke csökken a korábbi tevékenységből eredő környezetterheléshez képest;
- b) az építési határvonalak telekhatártól mért távolságai:
 - ba) az előkerti határvonal 10 méter,
 - bb) az oldalkerti határvonal 6 méter,
 - bc) a hátsókerti határvonal 12 méter;
- c) a legnagyobb tagolatlan épülethossz 60 m, a legnagyobb tagolatlan homlokzatfelület 600 m² lehet;
- d) új épület 800 m²-nél nagyobb területű lapostető felületének legalább 40%-a zöldtetőként alakítandó ki;
- e) a téglagyár területén nem építhető be a szabályozási terven rögzített
 - ea) a rekultivált hulladéklerakó, és
 - eb) a bányatelek, továbbá
- f) a szerkezeti tervben rögzített Gksz irányú funkcióváltás érdekében a fejlesztés további irányait és feltételeit a területre vonatkozó, részletes alátámasztó munkarésszel rendelkező szabályozási terv keretében kell meghatározni
- g) új beépítés, meglévő épület tetőzetének átalakítása során a Szarkavárról való rálátás szempontjait figyelembe kell venni.

IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Gip építési övezetek általános előírásai

57.§

- (1) Az ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A területen lakóépület nem létesíthető.
- (2) Az ipari gazdasági területen belül – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik -, elhelyezhető:
 - a) ipari,
 - b) energiaszolgáltatási,
 - c) településgazdálkodási építmény.
 A területen kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) A területen nem helyezhető el az OTÉK 20.§ (3) bekezdés szerinti jelentős mértékű zavaró hatású ipari tevékenységet szolgáló építmény.
- (4) A telekhatáron mérhető, a Gip övezet területén új tevékenység következtében keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos területeken megengedett terhelési szint mértékét, meglévő ipari gazdasági létesítmények okozta környezeti terhelés mértéke nem növelhető.
- (5) A jelen rendelet hatálybalépését követően övezet határon túlnyúló védőtávolságot igénylő új tevékenység nem indítható / nem kezdhető meg.

Gip

IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK

58.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait a 9. számú táblázat beépítési paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és az 54 és a 57.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

8.számú táblázat	A TELEK							AZ ÉPÜLE T	
	az építési övezet jele	beépítési módj a	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
			kialakítható		zöld- felüle ti mérté ke	beépít ési mérté ke	szint- terület i mutató ja	terepsz int alatti beépíté si mérték e	építmén y- magassá ga
			területe	széless ége					
m ²	m	%	%	m ² / m ²	%	m			
Gip-1	SZ	2000	-	25	30	1,2	30	10	
Gip-2 (funkcióváltó)	SZ	2000	-	20 ³⁹	50	1,2 1,5*	45	12	

)								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

* a (3) bek. d) pont szerinti esetben

(2) Gip-1 építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) Az építési határvonalak telekhatártól mért távolságai:
 - aa) az előkert határvonal a szabályozási terv szerinti, annak hiányában 10 méter,
 - ab) az oldalkerti határvonal 6 méter,
 - ac) a hátsókerti határvonal 15 méter;
- b) a legnagyobb tagolatlan épülethossz 60 m, a legnagyobb tagolatlan homlokzatzfelület 600 m² lehet.

(3) Gip-2 (funkcióváltó) építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) az övezet elsősorban olyan új gazdasági létesítmények elhelyezésére és technológiák letelepítésére szolgál, melyek eredményeként a keletkező környezeti terhelés mértéke csökken a korábbi tevékenységből eredő környezetterheléshez képest;
- b) Az építési határvonalak telekhatártól mért távolságai:
 - ba) az előkert határvonal 10 méter,
 - bb) az oldalkerti határvonal 6 méter,
 - bc) a hátsókerti határvonal 12 méter;
- c) a legnagyobb tagolatlan épülethossz 60 m, a legnagyobb tagolatlan homlokzatzfelület 600 m² lehet;
- d) a szintterületi mutató akkor érheti el a 1,5 m²/m² értéket, ha a fejlesztés a korábbi környezetterhelési határértéket nem növeli és a határérték túllépése a telekre vonatkozóan megszűnik;
- e) A rendelet hatálybalépése előtt már megkezdett és az övezet határán túlnyúló védőtávolsággal járó tevékenység technológiáját úgy kell korszerűsíteni, hogy a védőtávolság a jelen rendelet hatálybalépésétől számított legfeljebb
 - ea) 5 éven belül a szabályozási tervlapon feltüntetett védőterületen,
 - eb) 10 éven belül pedig az övezethatáron, túl ne nyúljon.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

K-T, K-Sz ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Különleges területek övezetei

59.§

- (1) A különleges övezetbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a település más beépítésre szánt övezetein nem helyezhetők el. A különleges területek övezeteiben elhelyezhető épületek, létesítmények részletes előírásait az egyes építési övezetek rendelkezései tartalmazzák.
- (2) A különleges területek területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik
 - a) **K-t különleges temető terület övezete**
 - b) **K-sz különleges szennyvízkezelési terület övezete**
- (3) Az egyes építési övezetbe sorolt telkeken az építés részletes szabályait a 10. számú táblázat beépítési paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet betartásával együtt kell alkalmazni.

9.számú táblázat	A TELEK							AZ ÉPÜLE T		
az építési övezet jele	beépítési módj a	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB					
		kialakítható		zöld- felüle- ti mérté- ke	beépít- ési mérté- ke	szint- terület i mutató ja	terepsz- int alatti beépíté- si mérték e	építmén- y- magassá- ga		
		területe	széless- ége						m ²	m
		K-t	SZ	15.000	100	50	10		-	4,5
Ksz	SZ	15.000	-	30⁴⁰	20		-	6,0		

- (4) **K-t** építési övezet egyéb rendelkezései:
 - a) az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, harangláb, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el;
 - b) az övezetben lakás, vagy szolgálati lakás, átjátszó antenna nem létesíthető;
 - c) a temető növényzete
 - ca) a jelenlegi értékes növényállományt meg kell őrizni, illetve fenntartási terv alapján gondozni és fejleszteni kell;
 - cb) minden 50 m² után legalább 2 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni;
 - cc) a temető területének rendezése, átalakítása csak komplex kertépítészeti terv alapján történhet;
 - cd) kegyeletsértő vagy a temető rendeltetését zavaró létesítményt elhelyezni nem szabad.

- d) a parkolás biztosítását – a kialakult állapotokra és a domborzati viszonyokra való tekintettel, külön a parkolási rendeletben foglaltak szerinti mértékben és feltételekkel – közterületen is ki szabad alakítani;
- e) a hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és rendszeresen elszállításáról – a területen belül komposztálható szerves hulladék kivételével – gondoskodni kell;
- f) a szerves és szervetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt – szerves hulladék esetén áttört – edényzetben, esztétikusan takarva kell elhelyezni;
- g) a temető bővítési területén a szabályozási terven jelölt belső 30 m-es védőterületen belül ⁴¹
 - ga) új parcellát kialakítani, meglévőt bővíteni nem lehet;
 - gb) urnafal kialakítható,
 - gc) fásított parkoló kialakítható
- h) a temető területén, a szabályozási terven jelölt 4 vagy 6 méter széles keretültetvényben egy sor nagy lombkoronájú fa és egy sor örökzöld telepítendő a parkoló kialakításával egyidejűleg. ⁴²

(5) Ksz építési övezet egyéb rendelkezései:

- a) az övezet területén elsősorban a különleges szennyvízkezelési területek és az ahhoz szükséges létesítmények helyezhetők el, továbbá
 - aa) a közmű rendeltetése szerinti gépház, közműellátás célját szolgáló építmény;
 - ab) a terület rendeltetéséhez tartozó raktár;
 - ac) egyéb, a fenti funkciókhoz kapcsolódó szolgáltató, valamint szociális építmény;
 - ad) a rendeltetéshez tartozó melléképítmény;
- b) az egyes építményekhez és építménynek nem minősülő létesítmények rendeltetészerű használatához szükséges szociális létesítményeket a gazdaságos területfelhasználás és a zöldfelület megóvása érdekében összevontan kell megoldani.

⁴¹ Módosította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelete, hatályos 2014. július 26-tól.

⁴² Megállapította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelete, hatályos 2014. július 26-tól.

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖk KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK

60.§

- (1) Solymár közigazgatási területén az országos és a települési főúthálózat részét képezik (2)-(4) bekezdésben felsorolt közutak. Az övezetbe nem sorolt közutak a település kiszolgáló úthálózatnak részei. A közlekedési célú közterületek a következő övezetekbe soroltak.
- a) **KÖu-1 Országos főutak** övezete
 - b) **KÖu-2 Települési főutak** övezete
 - c) **KÖu-3 Gyűjtőfunkciójú utak** övezete
 - d) **KÖk Kötöttpályás közösségi közlekedés** övezetbe
 - e) **Övezetbe nem sorolt kiszolgáló utak**
- (2) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása
- a) gyorsforgalmi út - M0 tervezett szakasza: K.II.C.
 - b) országos főutak:
 - ba) 10. sz. I. rendű főút jelenlegi nyomvonala: K.III.B.
 - bb) 110. sz. I. rendű főút tervezett nyomvonala: K.III.B.
 - c) országos mellékutak (belterületi főutak):
 - ca) 1107. j. összekötőút: B.IV.b.C. (belterületen) és K.V.B. (külterületen)
 - cb) 11106. j. bekötőút: B.IV.b.C. (belterületen) és K.V.B. (külterületen)
 - cc) tervezett útkapcsolatok (10.-1107. utak között): B.IV.b.B. és K.V.B.
 - d) belterületi gyűjtőutak: B.V.C.c.
 - e) kiszolgáló utak: B.VI.d.C./B.VI.d.D. (belterületen) és K.VI.B./K.VI.C. (külterületen)
- (3) **KÖu-1** övezetbe sorolt közút:
- a) a jelenlegi külterületi 10. sz. I. rendű főút településen átvezető szakasza, annak csomópontjaival;
 - b) a külterületi út tengelyétől mért 100-100 m védőtávolságon belül építmények elhelyezésére a közútkezelő hozzájárulása szükséges;
 - c) az út tengelyétől számított 30-30 m-en belül magas építmény nem létesíthető.
- (4) **KÖu-2** övezetbe sorolt közút:
- a) a települési főutak - a 1107. j. összekötőút és a 11106. j. bekötőút, -, valamint a vasúttól délre tervezett új bekötőút;
 - b) az övezet külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságán belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges;
 - c) az övezetben a II. fejezet figyelembevételével szabad bármilyen építményt létesíteni;
 - d) már meglévő épület számára úszótelek kialakítható.

(5) **KÖu-3** övezetbe sorolt között:

a) a települési gyűjtőutak és kiemelt – gyűjtőúti funkciót betöltő – lakóutcák szabályozási terven jelölt szakaszai:

a.1	Avar utca	a.17	Majtényi utca
a.2	Árok utca	a.18	Marczibányi utca
a.3	Bajcsy Zsilinszky utca	a.19	Mély utca
a.4	Berzsenyi utca	a.20	Nagykovácsi utca
a.5	Budai Nagy Antal utca	a.21	Panoráma utca
a.6	Cseresznye utca	a.22	Petőfi utca
a.7	Dózsa György utca	a.23	Pihenő utca
a.8	Homok utca	a.24	Pilisvörösvári utca
a.9	Hóvirág utca	a.25	Szent Flórián utca
a.10	Ibolya utca	a.26	Széles utca
a.11	József Attila utca	a.27	Tavaszi utca
a.12	Kálvária utca	a.28	Templom tér
a.13	Kert utca	a.29	Turista utca
a.14	Lejtő utca	a.30	2268 út (Nagykovácsi felé)
a.15	Madách utca	a.31	1443 út (sporttelep, tervezett vasútállomás felé vezető út)
a.16	Koppány Márton utca		

b) az a) pont szerinti közterületek minimális szélessége kialakult állapot szerinti, vagy a szabályozási terven rögzített.

c) az övezetben a II. fejezet figyelembevételével szabad bármilyen építményt létesíteni.

(6) **KÖk** kötöttpályás közösségi közlekedés övezetbe sorolt terület az országos közforgalmú vasút állomásainak, megállóhelyeinek, pályájának, ezek működéséhez szükséges üzemi épületek, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítmények, valamint parkolók, utak, kerékpárutak, gyalogutak, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.

(7) Az országos közforgalmú vasútvonal szabályozási tervlap szerinti védőtávolságán belül építményt csak a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet elhelyezni.

(8) Az **övezetbe nem sorolt közutak** a település kiszolgáló útjai, melyeken a szabályozási terv alapján

- a) kiszolgáló lakóutca,
- b) vegyesforgalmú út
- c) gyalogosfelület

alakítható ki, a vonatkozó egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(9) Az **övezetbe nem sorolt közutak területén** meglévő kereskedelmi rendeltetésű épület megtartható, de nem bővíthető. Hozzá tartozó telkek úszóteleknek tekinthetők.

Z-Kp, Z-Kk-1, Z-Kk-2, Z-Tk
ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI

61.§

- (1) A zöldterületek övezetei az olyan - állandóan növényzettel fedett - közterületek, vagy hagyományosan közhasználatra megnyitott területek, melyek a játék, sport, pihenés, rekreáció szabadtéri időtöltését szolgálják, és amely területeket bárki használhatja.
- (2) Az övezetek területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakokra zárható módon kerítéssel lekeríthetők.
- (3) Az övezetek területén átjátszó antenna nem telepíthető.
- (4) A település közpark övezetbe sorolt területei lehetnek:
 - a) Zkp **Közpark övezet**
 - b) Zkk-1 **Közkert övezet**
 - b) Zkk-2 **Közkert övezet**
 - c) Ztk **Templomkert**

10.számú táblázat	A TELEK				AZ ÉPÜLET				
	az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
			kialakítható		zöldfelület	beépítési mérték	terepszint alatti beépítési mérték	alapterület	építménymagasság
			terület	szélessége/mélysége					
m ²	m	%	%	%	m ²	m			
Zkp	SZ	10.000	80	70	2	-	150	4,5	
Zkk-1	SZ	SZT*		65	2	-	50	3,5	
Zkk-2	-	SZT*		80		-	-	-	
Ztk	-	5000	-	50	KA**	-	-	KA**	

* SZT: szabályozási terv szerint

** KA: kialakult állapot - templom

- (5) Zkp övezet rendelkezései:
 - a) az övezet területén a pihenést és rekreációs célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, sportpálya, gyermekjátszóter, stb.), illetve a terület fenntartásához, használatához szükséges, építmény és közműlétesítmény helyezhető el;
 - b) közpark létesítése, átalakítása, jelentősebb átépítése csak kertészeti terv alapján történhet;
 - c) az övezet területének legalább 40 %-a fás növényállománnyal fedett legyen;
 - d) épület csak teljes közművesítéssel helyezhető el, a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése megengedett;
 - e) épületként elhelyezhető
 - ea) vendéglátó épület,
 - eb) újságos pavilon,
 - ec) gyermekfoglalkozások megtartására alkalmas, és a szükséges kiszolgáló funkciókat is magába foglaló „játszóház” épülete,
 - ed) sport- és testedzést szolgáló építmény, sportöltöző,
 - ee) ismeretterjesztés építménye,

eg) nyilvános illemhely,

f) épületként

fa) a hagyományos településképbe illeszkedő épület és egyéb építmény,
vagy

fb) „landart” jellemzőkkel rendelkező, kortárs építészeti alkotás
létesíthető,

g) csak fásított parkolók alakíthatók ki, melynek területén csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely helyezhető el.

(6) **Zkk-1 övezet rendelkezései:**

a) az övezet a település állandóan zöldfelülettel fedett, eltérő közcélú szabadterei használatra, pihenőkertként vagy látvány-zöldfelületként szolgál;

b) az övezet területének legalább 30 %-a fás növényállománnyal fedett legyen;

c) épületként elhelyezhető – legfeljebb 50 m² alapterülettel

ca) vendéglátó pavilon,

cb) újságos pavilon,

cc) gyermekfoglalkozások megtartására alkalmas, és a szükséges kiszolgáló funkciókat is magába foglaló „játsszóház” épülete,

cd) templom, kápolna, kegyeleti hely,

ce) sport- és testedzést szolgáló építmény, sportöltöző,

cf) ismeretterjesztés építménye,

cg) nyilvános illemhely.

(7) **Zkk-2 övezet rendelkezései:**

a) jellemzően a természeti adottságok miatt állandóan zöldfelülettel fedett, eltérő közcélú szabadterei használatra, pihenőkertként, látvány-zöldfelületként szolgál vagy a zöldfelületi rendszer egyéb meghatározó területi eleme;

b) az övezet területének legalább 50 %-a fás növényállománnyal fedett legyen;

c) épület nem létesíthető.

(8) **Ztk övezet rendelkezései:**

a) az övezet a településközpontban lévő templom és a körülötte közhasználatban lévő templomkerti zöldfelület, melyen a pihenést és rekreációs célokat szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszótér, emlékhely stb.), illetve a terület fenntartásához, használatához szükséges, építmény és közművek helyezhetők el;

b) a templomkert átalakítása, átépítése csak kertészeti terv alapján történhet;

c) az övezet területének legalább 40 %-a fás növényállománnyal fedett legyen;

d) új épület nem létesíthető, de fedett, oldalt nyitott köztéri tető, zenepavilon építménye elhelyezhető;

e) a terület a közterület felé nem keríthető le;

f) épület a templomon kívül nem helyezhető el;

g) csak fásított parkolók alakíthatók ki.

Ee-1, Ee-2, Ev-1, Ev-2
ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI

62.§

- (1) A település erdőterületei az alábbi övezetekbe soroltak
 - a) **Ee-1** **turisztikai erdő** övezete
 - b) **Ee-2** **egyéb beerdősült terület** övezete
 - d) **Ev-1** **védelmi rendeltetésű védett erdő** övezete
 - c) **Ev-2** **védelmi rendeltetésű védő erdő** övezete
- (2) Minden erdőövezetre vonatkozó rendelkezések
 - a) az erdő övezetek szabályozása az általános rendelkezésekkel és a környezet- és természetvédelmi előírásokban foglaltakkal együtt érvényes,
 - b) az övezetben környezetszennyező tevékenység nem folytatható, hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható.
- (3) Ee-1 övezetre vonatkozó rendelkezések:
 - a) épület nem létesíthető,
 - b) erdei tanösvény – a telek méretétől függetlenül – a következők szerint létesíthető
 - ba) a tanösvényhez tartozó bemutató, valamint a szolgáltatást fenntartó és biztosító, épületnek nem minősülő építmények elhelyezhetők,
 - bb) a tanösvény egyéb területeit természetes formában kell megőrizni;
 - bc) a bemutató és útbaigazító információs táblákat, feliratokat természetes alapanyagból, tájba illően kell kialakítani.
- (4) Ee-2 övezetben kizárólag épületnek nem minősülő építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el.
- (5) Ev-1 elsődlegesen védelmi rendeltetésű védett erdőövezetre vonatkozó rendelkezések:
 - a) az övezetbe az országos, illetve helyi jelentőségű védett természeti területek erdei tartoznak;
 - b) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó, erdőgazdálkodás csak a természetvédelmi érdekek figyelembe vételével történhet;
 - c) védett erdőterületen kizárólag az ismeretterjesztést, és a turizmust szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el;
 - d) erdei tanösvény a következők szerint létesíthető
 - da) kizárólag a tanösvényhez tartozó bemutató, valamint a szolgáltatást fenntartó és biztosító, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el,
 - db) a tanösvény egyéb területeit természetes formában kell megőrizni,
 - db) a bemutató és útbaigazító információs táblákat, feliratokat természetes alapanyagból, tájba illően kell kialakítani.
 - e) korábbi bányaművelés területének speciális rendelkezései
 - ea) az erdőterületen lévő korábbi kőbánya területén korlátozott rekreációs tevékenységek folytathatók, és ennek megfelelő - épületnek nem minősülő - építmények helyezhetők el,
 - eb) a terület domborzati, geológiai adottságait, növény- és állatvilágát meg kell őrizni, és biztosítani kell annak rendezett bemutatását.
- (6) Ev-2 - elsődlegesen védelmi rendeltetésű védő erdőövezetre vonatkozó rendelkezések:
 - a) az övezet kizárólag a talaj-, víz-, zaj-, illetve levegőtisztaság-védelmi célú erdőterületek fenntartására, létesítésére szolgál;
 - b) az övezetben kizárólag olyan, épületnek nem minősülő építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák;
 - c) az övezet területén kialakíthatók továbbá a közlekedési eredetű zajterhelés mérséklését szolgáló zajgátló létesítmények (pl.: zajvédő domb, zajvédő fal) is;

ÁLTALÁNOS ÉS KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS
ELŐÍRÁSAI

63.§

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermesztésre, az állattartásra és állattenyésztésre, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozásra és -tárolásra (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) valamint az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

A szabályozási terven külön rögzített, fejlesztésre kijelölt területeken a mezőgazdasági művelés a végleges fejlesztési célnak megfelelő területhasználatig folytatandó. Az övezet területét fejlesztési célra igénybe venni csak a szabályozási terv módosítása és hatásvizsgálat alapján szabad.

- (2) A természet és a növényzet védelme
- a) a természetvédelmi és természeti területek művelési ága, természetszerű állapota nem változtatható meg;
 - b) tilos a mezőgazdasági tevékenység során vegyszer és műtrágya használata
 - ba) a természetvédelem alá tartozó területeken,
 - bb) a kisvízfolyások vízgyűjtő-területeinek befogadó-közeli, 100 m széles sávjaiban,
 - c) a mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemei megtartandók és kiegészítendők a fasorok, védősávok visszaállítással, telepítésével.
- (3) A szántóföldi művelés
- a) 12 %-os lejtésig erózióvédelem nélkül, 12 % felett csak erózióvédelmi eljárásokkal folytatható;
 - b) a legalább 25%-os lejtésű területeken szántóföldi művelés nem folytatható;
 - c) a szántókat határoló földutak mentén minimum 1,5 m-es gyepes sávot kell létesíteni és a telek használójának/tulajdonosának kell azt fenntartani.
- (4) Állatok tartása az országos szintű jogszabályokban előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- (5) Ahol az övezet lehetővé teszi lakófunkció létesítését, ott a 24.§ (4) bekezdés szerint kell a közművesítettség mértékét biztosítani.
- (6) Az épület létesítését lehetővé tevő övezetben
- a) az épületek kialakítására vonatkozó előírások a 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével:
 - aa) csak magastetős épületkialakítás megengedett,
 - ab) tetőszerkezetének hajlásszöge 25° és 45° közötti lehet,
 - ac) az épületek kialakításánál (homlokzat és tetőhéjalás) a természetes és hagyományos anyagokat, kő, téglá, vakolat, fa, agyagcserép, nád stb. kell használni,
 - ad) a tetőhéjalás anyagaként műanyag és fémlemez burkolat nem alkalmazható,
 - b) a 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kialakítására vonatkozó előírások:
 - ba) 25 °-nál alacsonyabb hajlásszögű tető is alkalmazható,
 - bb) a tetőhéjalás formájában és karakterében a cseréphez igazodó legyen.
- (7) A (6) bekezdésben szereplő épületek esetében az 5.§ (5) szerinti látványterven az épület tájban való feltárulását kell bemutatni.

(8) Kerítés a 40.§ (7) bekezdés előírásai szerint létesíthető.

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

64.§

- (1) Az egyes övezetbe sorolt telkeken az területfelhasználás és építés részletes szabályait a 12. számú táblázat paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és a 63.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

11.számú táblázat	A TELEK					AZ ÉPÜLET			
	az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB		zöldfelülete	megengedett LEGNAGYOBB			
			kialakítható			beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	alapterület	építménymagassága
			területe	Szélessége					
		m ²	m	%	%		m ²	m	
Má-1	SZ	60.000 (6 ha)	50	-	0,4	0,4	400	5	
Má-2	SZ	60.000 (6 ha)	50	-	3	3	400	5	
Má-3	-	10.000 (1 ha)	50	-	-	-	-	-	
Má-4	-	3000	14	-	-	-	-	-	

- (2) Az általános mezőgazdasági övezeteket érintő területi lehatárolások rendelkezései:
- bányatelekkel érintett területen, a bányatelken belül, távlatban ütemezett agyagbányászati tevékenységgel kell számolni, ezért
 - bányászati tevékenységgel összefüggő építmény az övezeti előírástól függetlenül létesíthető, mely a bányászati tevékenység befejezése után - a rekultiváció keretében, annak megfelelően -, bontásra kell kerülni;
 - épület - amennyiben övezeti előírás lehetővé teszi - csak kivételes esetben létesíthető, a bányászati tevékenység ütemezésének figyelembevételével, a kártalanítás nélküli bontási kényszer tudomásul vételével,
 - a bányászati tevékenység befejezése után az ütemezett rekultivációt a vonatkozó jogszabályok szerint el kell végezni,
 - birtokközpont nem létesíthető.
 - az országos ökológia hálózattal érintett területen a végezhető tevékenységek körét, a gazdálkodás módját szakhatóságok meghatározhatják;
 - a szabályozási terven jelölt, a tervezett infrastruktúra fejlesztés helybiztosításával érintett területen és a TSZT alapján fejlesztésre szánt területen
 - épület - amennyiben övezeti előírás lehetővé teszi - csak kivételes esetben létesíthető, a kártalanítás nélküli bontási kényszer tudomásul vételével,
 - birtokközpont nem létesíthető.

(3) Má-1 övezet egyéb rendelkezései:

- a) az övezet elsődlegesen szántóföldi növénytermesztés, másodlagosan gyümölcsös, illetve gyepgazdálkodás céljára szolgál;
- b) az övezetben haszonállat-tartás folytatható;
- c) épület a legalább
 - ca) 10 ha területű szántó művelési ágba sorolt,
 - cb) 5 ha területű gyep művelési ágba sorolt,
 - cc) 1 ha területű gyümölcsös és kert művelési ágba sorolt,minimum 50 m széles telkeken létesíthető;
- d) kizárólag gazdasági épület (termény- és géptároló, feldolgozó üzem, állattartást szolgáló épület) építhető,
- e) lakóépület, lakás – az f) pontban foglaltak kivételével - nem létesíthető;
- f) mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítása
 - fa) több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki,
 - fb) ha a birtoktesthez tartozó telkek összmérete legalább 10 ha, akkor a birtoktesthez tartozó telkek összterülete után számított 1 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó egy telken, a birtok-központon is kihasználható, ez esetben a többi telken épület nem létesíthető,
 - fc) a birtok-központ telkén a beépítettség a 20 %-ot, de a 2000 m² összeépítettséget nem haladhatja meg,
 - fd) a birtokközpontban elsősorban a mezőgazdasági műveléshez szorosan hozzátartozó gazdasági épület (termény- és géptároló, feldolgozó üzem, állattartást szolgáló épület) építhető.
 - fe) a birtokközpontban önálló lakóépület legfeljebb bruttó 200 m² alapterületig létesíthető.

(4) Má-2 övezet egyéb rendelkezései:

- a) az övezet elsődlegesen szántóföldi növénytermesztés, másodlagosan gyümölcsös, illetve gyepgazdálkodás céljára szolgál;
- b) az övezetben haszonállat-tartás folytatható;
- c) épület a legalább
 - ca) 10 ha területű szántó művelési ágba sorolt,
 - cb) 5 ha területű gyep művelési ágba sorolt,
 - cc) 1 ha területű gyümölcsös és kert művelési ágba sorolt,minimum 50 m széles telkeken létesíthető;
- d) lakóépület, lakás – az b) pontban foglaltak kivételével - nem létesíthető;
- e) mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítása
 - ea) több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki,
 - eb) ha a birtoktesthez tartozó telkek összmérete legalább 10 ha, akkor a birtoktesthez tartozó telkek összterülete után számított 1 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó egy telken, a birtok-központon is kihasználható, de ez esetben a többi telken épület nem létesíthető,
 - ec) a birtok-központ telkén a beépítettség a 20 %-ot, de az 2000 m² összeépítettséget nem haladhatja meg,
 - ed) a birtokközpontban elsősorban a mezőgazdasági műveléshez szorosan hozzátartozó gazdasági épület (termény- és géptároló, feldolgozó üzem, állattartást szolgáló épület) építhető,
 - ee) a birtokközpontban önálló lakóépület nem létesíthető, de lakás - legfeljebb bruttó 200 m² alapterületig - kialakítható.

- (5) **Má-3** övezet egyéb rendelkezései:
- a) az övezet elsődlegesen szántóföldi növénytermesztés és gyepgazdálkodás céljára szolgál;
 - b) az övezetben haszonállat-tartás nem folytatható;
 - c) épület nem létesíthető.
- (6) **Má-4** övezet egyéb rendelkezései:
- a) az övezetbe tartozó területek, a TSZT-ben távlati fejlesztésre kijelölt olyan területek, amelyek a végleges felhasználásig elsődlegesen, szőlő-, gyümölcsös, és gyepterületként hasznosíthatók, és amelyeken rekreációs célú kiskertgazdálkodás is folytatható;
 - b) az övezetben haszonállat-tartás nem folytatható;
 - c) épület nem létesíthető.

Má-ÖKO

ÖKOLÓGIAI GAZDÁLKODÁSÚ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

65.§

- (1) Az egyes övezetbe sorolt telkeken az területfelhasználás és építés részletes szabályait a 13. számú táblázat paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és a 63.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

12.számú táblázat	A TELEK					AZ ÉPÜLET			
	az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
			kialakítható		zöldfelülete	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	alapterület	építménymagassága
			terület	szélessége/mélysége					
Má-ÖKO	SZ	4500	20	-	3	3	-	4,5	

- (2) Má-ÖKO övezet területe az ökológiai gazdálkodás céljára kijelölt általános mezőgazdasági terület, mely elsősorban az ökológiai, másodsorban a hagyományos növénytermesztés (szántó, gyümölcsös, legelő, rét), állattartás és állattenyésztés céljára szolgál.
- (3) A (2) bekezdésnek megfelelő növénytermesztéssel és állattartással összefüggő állattartásra, termékfeldolgozásra és -tárolásra szolgáló gazdasági építmények létesítésének feltételei
- a részleges közművesítettség, és
 - a legalább 4500 m²-t elérő telekterület.
- (4) Lakóépület, lakás létesítésének feltételei:
- a részleges közművesítettség, és
 - a legalább 6000 m²-t elérő telekterület, és
 - a folyamatos ökológiai gazdálkodás és az arra vonatkozó
 - megfelelő tanúsítvány (pl.: Biokultúra, Biokontroll, IFOAM védjegy), vagy
 - a minősítési eljárás megindításának igazolása.
- (5) A (4) bekezdés szerinti lakóépület, lakás által elfoglalt beépített alapterület nem haladhatja meg a 3%-os beépítési mérték felét, illetve a 150 m²-t.
- (6) Má-ÖKO övezet további rendelkezései:
- a telekalakításra vonatkozó szabályok
 - nyúlványos telek nem alakítható ki,
 - kelet-nyugat irányban a telkek nem oszthatók meg;
 - a szabályozási terven külön rögzített lehatárolásokon belül a telepítési távolságok megtartásával telkenként az alábbiak szerint szabad épületet elhelyezni
 - az állattartó építmények elhelyezési sávjában kizárólag az állattartás és állattenyésztés épületei létesíthetők,
 - az építmény-elhelyezés sávjában az övezetben megengedett építmények helyezhetők el az állattartó építmények kivételével,
 - a lehatárolásokon belül 2-2 épület létesíthető a c) pont

figyelembevételével;

- c) telkenként összesen legfeljebb 3, illetve a 2 ha-t meghaladó területű telken legfeljebb 4 épület létesíthető;
 - d) telkenként legfeljebb 1 lakás, illetve a 2 ha-t meghaladó területű telken legfeljebb 2 lakás létesíthető;
 - e) a telek oldalhatárától mért 5 m-es sávon belül építmény nem létesíthető;
 - f) lakóépület egyedüli építményként nem, csak folyamatos ökológiai gazdálkodás esetén, más mezőgazdasági célú építmények elhelyezésével együtt létesíthető;
 - g) az övezetben nem létesíthető kerti víz- és fürdőmedence, nyílt víztároló.
- (7) Az **Má-ÖKO** övezetben a **63.§ (6)** bekezdésben előírtakon túl az épületek kialakítására vonatkozó további előírások:
- a) a tetőformák meghatározó gerince kelet-nyugat irányú kell, hogy legyen,
 - b) homlokzati színezésénél elsősorban a „föld” színeket (fehér, okker, drapp, téglavörös) kell használni,
 - c) az anyaghasználatánál a fenntartható fejlődés szempontjait javasolt figyelembe venni;
 - d) a homlokzat anyagaként műanyag és fémlemez burkolat nem alkalmazható.

Mk

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

66.§

- (1) Az egyes övezetbe sorolt telkeken az területfelhasználás és építés részletes szabályait a 14. számú táblázat paraméterei és az egyes övezetekre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet és a 63.§ általános előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

13.számú táblázat	A TELEK					AZ ÉPÜLET			
	az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB		zöldfelülete	megengedett LEGNAGYOBB			
			kialakítható			beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mérték	alapterület	építménymagassága
			terület	szélesség					
m ²	m	%	c	%	m ²	m			
Mk-1	SZ	1500	14	-	3	3	60	5	
Mk-2	SZ	1500	20	-	3	3	100	5	
Mk-3		1500	14	-	-	-			

- (2) Mk-1 övezet egyéb rendelkezései:

- Az övezetbe tartozó területek elsődlegesen kisparcellás kert, szőlő-, gyümölcsös, és gyepterületként hasznosíthatók, melyen rekreációs célú kiskertgazdálkodás is folytatható;
- az övezetben állattartás folytatható;
- telkenként legfeljebb egy, kizárólag a terület műveléséhez szükséges gazdasági és tartózkodó épület építhető a d) - f) pont figyelembevételével;
- az épület elhelyezésénél a nagynyomású-gázvezeték és biztonsági övezetét figyelembe kell venni;
- nem létesíthető:
 - lakóépület, lakás,
 - birtokközpont,
- épület
 - a legalább 1500 m² területű és legalább 20 m széles telkeken létesíthető,
 - nádas művelési ágban lévő földrészleten épület nem létesíthető,
 - legkisebb bruttó alapterületet 40 m², legnagyobb bruttó alapterületet 60 m² lehet.

- (3) Mk-2 övezet egyéb rendelkezései:

- Az övezetbe tartozó területek elsődlegesen kisparcellás kert, szőlő-, gyümölcsös, és gyepterületként hasznosíthatók, melyen rekreációs célú kiskertgazdálkodás is folytatható;
- az övezetben állattartás folytatható;
- telkenként legfeljebb egy épület építhető az alábbiak figyelembevételével:
 - épület a legalább 1500 m² területű és legalább 20 m széles telken létesíthető,
 - lakóépület (a kivett, vagy szőlő gyümölcsös és kert művelési ág esetén) a legalább 3000m²-es telken létesíthető 1,5 %-os beépítési mértékig, de legfeljebb 100 m² alapterületig.

d) birtokközpont nem létesíthető.

(4) Mk-3 övezet egyéb rendelkezései:

- a) az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási (rét, legelő, kaszáló) területként hasznosítható kertterületek,
- b) az övezetben épületet nem igénylő állattartás folytatható,
- c) az állattartáshoz karám, védőtető, és ezekhez tartozó melléképítmények létesíthetők,
- d) épület nem létesíthető.

VÍZBESZERZÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI

67.§

- (1) A település vízgazdálkodási területei az alábbi övezetekbe soroltak.
- a) **V Folyóvizek medre és partja övezet**
 - b) **V-vb Vízbeszerezési övezet**
- (2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat együtt kell alkalmazni az ágazati jogszabályokkal, különös tekintettel az árvízvédelemre, a vízgazdálkodásra és a természetvédelmi rendelkezésekre.
- (3) Vízgazdálkodási területként bejegyzett terület (pl. árok, vízfolyás, vízmosás.) egyéb célra való hasznosítása, vagy annak bármilyen megváltoztatása, csak a vonatkozó jogszabályokban meghatározott hatósági engedélyek (vízjogi létesítési engedély) alapján lehetséges.
- (4) A szabályozási terven jelölt felszíni vízfolyás védőterületen belül vízjogi engedéllyel rendelkező építmények, továbbá a szabályozási tervlapon helybiztosításként rögzített tervezett infrastruktúra fejlesztés építményei kivételével tilos új építmények elhelyezése.
- (5) Vízparthoz rögzített létesítmények part éltől a mederbe való benyúlása nem okozhat vízviszatorlódást, nem akadályozhatja a víz szabad mozgását, továbbá nem akadályozhatja a vízfolyás használatát.
- (6) V övezet egyéb rendelkezései:
- a) a felszíni kisvízfolyások partéltől számított 6 m-es sávjában nem létesíthető a lefolyást akadályozó műtárgy;
 - b) az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények helyezhetők el;
 - c) az övezetben tilos – ideiglenesen is – bárminemű feltöltés, vagy települési- illetve veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, beengedése, környezetszennyező tevékenység folytatása.
 - d) belterületen szabadon kell hagyni karbantartás számára
 - da) a vízfolyások mentén
 - önkormányzati kezelés esetén 2-2 m,
 - társulati kezelés esetén 4-4 m,
 - vízügyi kezelésben lévők esetén 6-6 m szélességű sávot;
 - db) nyílt árkok mentén
 - egyik oldalon legalább 2 m,
 - a másik oldalon legalább 1 m széles szélességű partsávot.
- (7) V-vb övezet egyéb rendelkezései:
- a) az övezetben csak a vízbázisok működtetéséhez tartozó, vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények helyezhetők el;
 - b) az övezetben tilos – ideiglenesen is – bárminemű feltöltés, vagy települési illetve veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, beengedése, környezetszennyező tevékenység folytatása.
 - c) A Krautgarten szabályozási terve területén a V-vb övezetekben a telken belül a telekhatárok mentén egy sor örökzöld cserje telepítendő a gépészeti építmények látványának takarása érdekében.”

- d) A Krautgarten szabályozási terve területén található nyomásfokozó gépház villamos energia tápegységének átépítése a településképi érdekeknek megfelelően szükséges.
- e) A Krautgarten szabályozási terve területén található nyomásfokozó gépház működéséből származó zaj tekintetében a zajterhelési határérték teljesülését méréssel kell ellenőrizni a legközelebbi telekhatáron és túllépés esetén a zajkibocsátást zajcsökkentési intézkedésekkel (hangszigetelés) meg kell szüntetni.

68.§

- (1) A természetközeli területek övezetébe a művelés alatt nem álló, természetes állapotában értéket képviselő területek tartoznak, melyeken belül a terület fenntartását a továbbiakban is a legszigorúbban biztosítani kell.
- (2) Az övezet területén:
- a) épület nem létesíthető,
 - b) építményként legfeljebb
 - ba) a terület megközelítését szolgáló sétaút, kerékpárút
 - bb) pihenőpad, szabadtéri tornaszer, szemetes
 - bc) ismeretterjesztő és irányító táblahelyezhető el.
 - c) A terület természetközeli fenntartása a tulajdonos vagy használó feladata.
- (3) Az övezetbe sorolt területek lehetnek:
- a) nádas,
 - b) karsztbokorerdő,
 - c) sziklakibúvásos gyep.

Ktr -KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TURISZTIKAI ÉS REKREÁCIÓS TERÜLET ÖVEZETE

69.§

- (1) A település különleges beépítésre nem szánt területe az alábbi övezetbe sorolt
Ktr Különleges turisztikai és rekreációs terület övezete
- (2) A Ktr övezetbe sorolt telkeken az területfelhasználás és építés részletes szabályait a 15. számú táblázat paraméterei és az övezetre vonatkozó egyéb rendelkezések tartalmazzák, melyeket az I-IX. fejezet előírásainak betartásával együtt kell alkalmazni.

14.számú táblázat		A TELEK			AZ ÉPÜLET			
az építési övezet jele	beépítési módja	megengedett LEGKISEBB			megengedett LEGNAGYOBB			
		kialakítható		zöldfelület	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	alapterület	építménymagassága
		területe	szélessége/mélysége					
		m ²	m	%	%	%	m ²	m
Ktr	SZ	3000	-	30	5⁴³	45	-	4,5

- (3) Ktr különleges turisztikai és rekreációs terület övezet egyéb rendelkezései:
- e) a terület elsősorban a turizmus és az azzal kapcsolatos rekreáció céljára szolgál, különös tekintettel a Szarka vár turisztikai fogadóbázisára
 - f) a területen elhelyezhetők
 - ba) turisztikai fogadópont építményei,
 - bb) vendéglátás építményei,
 - bc) szálláshely szolgáltatás épülete,
 - bd) oktatási, művelődési épület vagy önálló rendeltetési egység,
 - be) közösségi szórakoztató és kulturális épület vagy önálló rendeltetési egység.
 - g) Az övezetben egy szolgálati lakás létesíthető.
 - h) Az épületek kialakítása során
 - da) 500 m² felett az egybefüggő épülettömeget építészetileg – tömegalakítás, homlokzati struktúra, anyaghasználat - megfelelően tagolni szükséges;
 - db) a gépészeti berendezéseket (gépház, szellőzőkürtők, kémények stb.) a tetőzet fölé nyúlás esetén takartan kell kialakítani oly módon, hogy a környező magasabb pontokról való rálátásban zavaró hatást (látszat, fényvisszaverődés stb.) ne okozzon és a környező tájkép szempontjából zavaró hatással ne járjon;
 - dc) az épületek kialakításánál a természetes anyagokat, kő, téglát, vakolat, stb. előnyben kell részesíteni;
 - dd) a területen a zöldfelület mértékébe a tetőkertek és a függőleges zöldfelületek nem számíthatók hozzá.

XII. FEJEZET

EGYES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYAI

A kiegészítő szabályok alkalmazása

70.§

- (1) Az egyes területekhez kötött következő rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a rendelet általános és övezeti rendelkezéseivel. A jelen fejezet kiegészítő rendelkezései az övezeti előírásokat szigorító rendelkezéseket is meghatározhatnak.⁴⁴
- (2) Az egyes területekre vonatkozó szabályozási terv módosításokat a 2. számú melléklet keretén belül a jelen paragrafus ugyanazon területhez rendelt per jeles alfabetikus paragrafusszámának megfelelően szintén per jeles alfabetikus továbbszámozással kell jelölni.⁴⁵

⁴⁴ A paragrafusok területenkénti továbbszámozása: 70/A §, 70/B§ stb.)

⁴⁵ A mellékletek jelölése az egybeszerkesztésig 2/A, 2/B melléklet) stb.)

1. számú melléklet Solymár Nagyközség Övezeti terve M=1:10.000 léptékben

2. számú melléklet Solymár Nagyközség Szabályozási terve M=1:2.000 léptékben

3. számú melléklet Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett területek

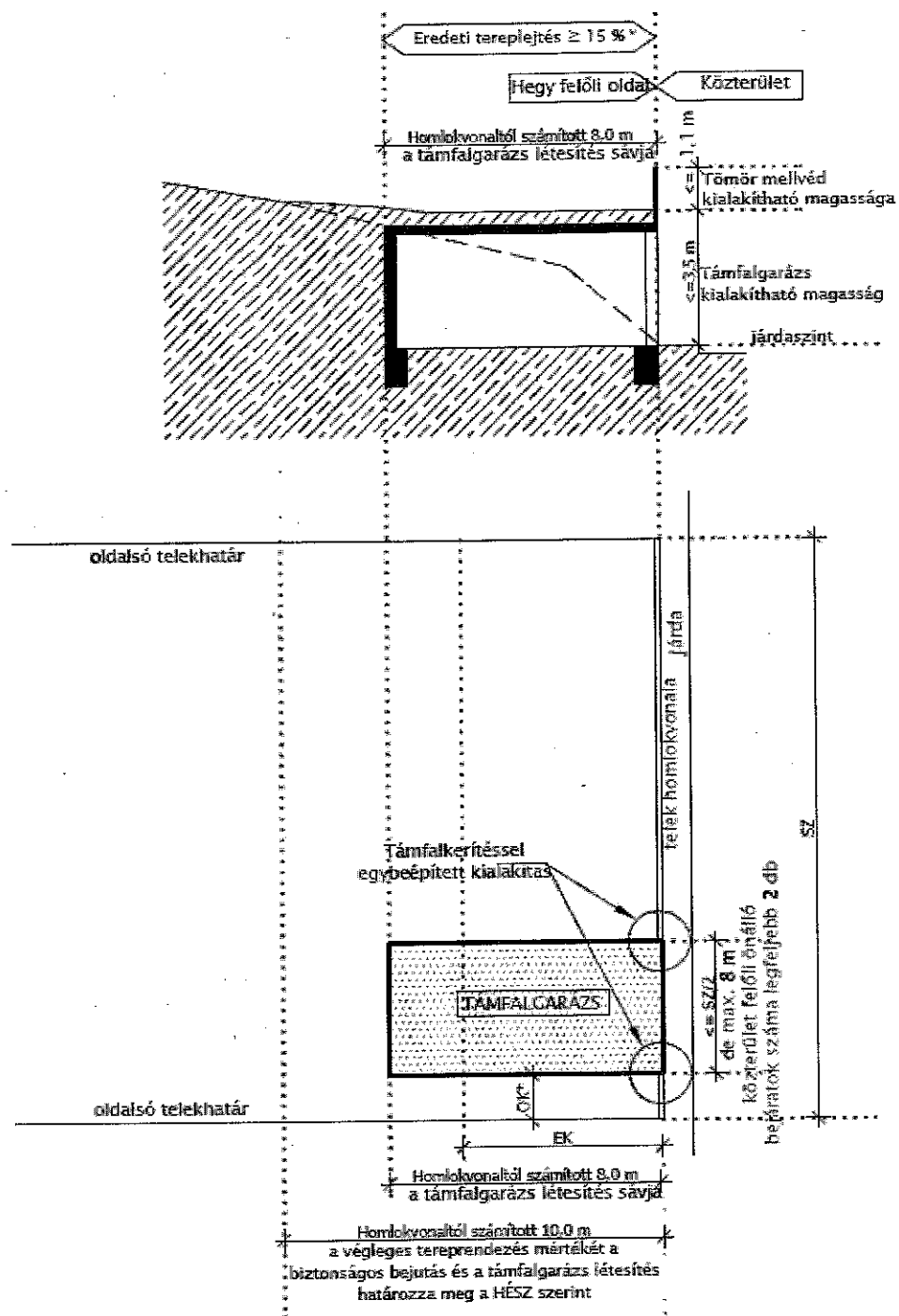
Solymár Nagyközség

Önkormányzat elővásárlási jogával érintett területek

Elhelyezkedés	Helyrajzi szám
Településközponti célok	
1. Mátyás király utca mentén	351
2. Sportpálya területe	3366/1
3.	1444/3
4. Sportpálya melletti területek	1412/37 (részben)
5.	1417/1
6.	1418
7.	1425
8.	1426
9.	1429
10.	1430
11.	1433
12.	1434
13.	1437
14. Hutweide – Hosszú utca	7184 (részben)
15.	7185 (részben)
16.	7186 (részben)
17.	7187 (részben)
18. Hutweide – Kút utca	7067/4 (részben)
19.	7067/5 (részben)
20.	7067/2 (részben)
21.	7068 (részben)
Zöldterületi, vízrendezési, turisztikai célok	
22. Káposztás patak déli ágai közötti zöldterület	33
23. Vörösmarty utca 23.	2180
24. Szarkavár melletti zöldterület	1768
25.	4080
26.	0119
27. Szarkavár melletti turisztikai terület	0117
28. Zsíros-hegyi turistaház	068

3. ábra

Támfalgarázs hegy felőli oldalon az építési hely kizárólag gépjárműtaroló elhelyezésére szolgáló részén / a gépjárműtaroló építési helyén



OK* Oldalhatáros beépítési mód esetén: 0 – 3,0 m között
Szabadonálló beépítési mód esetén: $\geq 1,0$ m

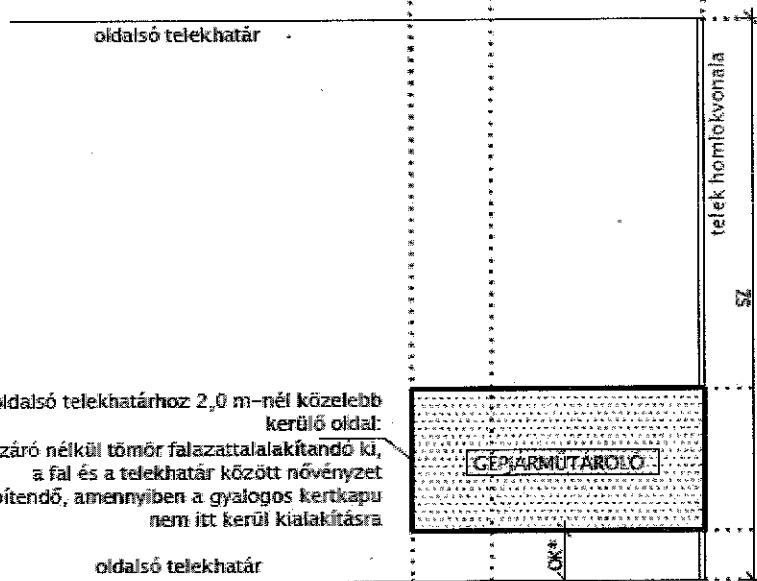
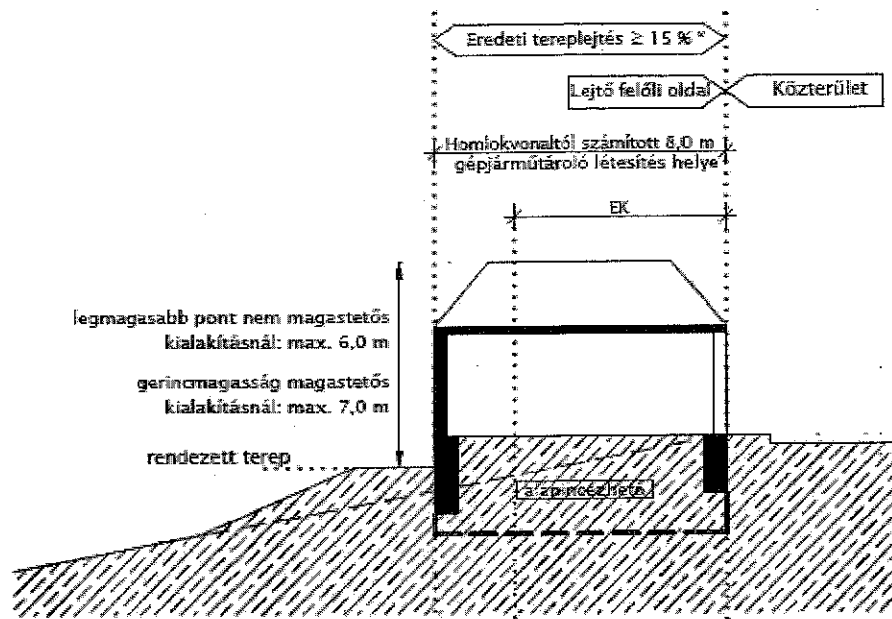
EK Előkert az általános előírások szerint

SZ Telekszélesség az utca felől

* vagy jelen rendeletben rögzített egyéb eset

4. ábra

Gépjárműtároló lejtő felőli oldalán az építési hely kizárólag gépjárműtároló elhelyezésére szolgáló részen / a gépjárműtároló építési helyén



oldalsó telekhatárhoz 2,0 m-nél közelebb kerülő oldal: nyílászáró nélkül tömör falazattalalakítandó ki, a fal és a telekhatár között növényzet telepítendő, amennyiben a gyalogos kertkapu nem itt kerül kialakításra

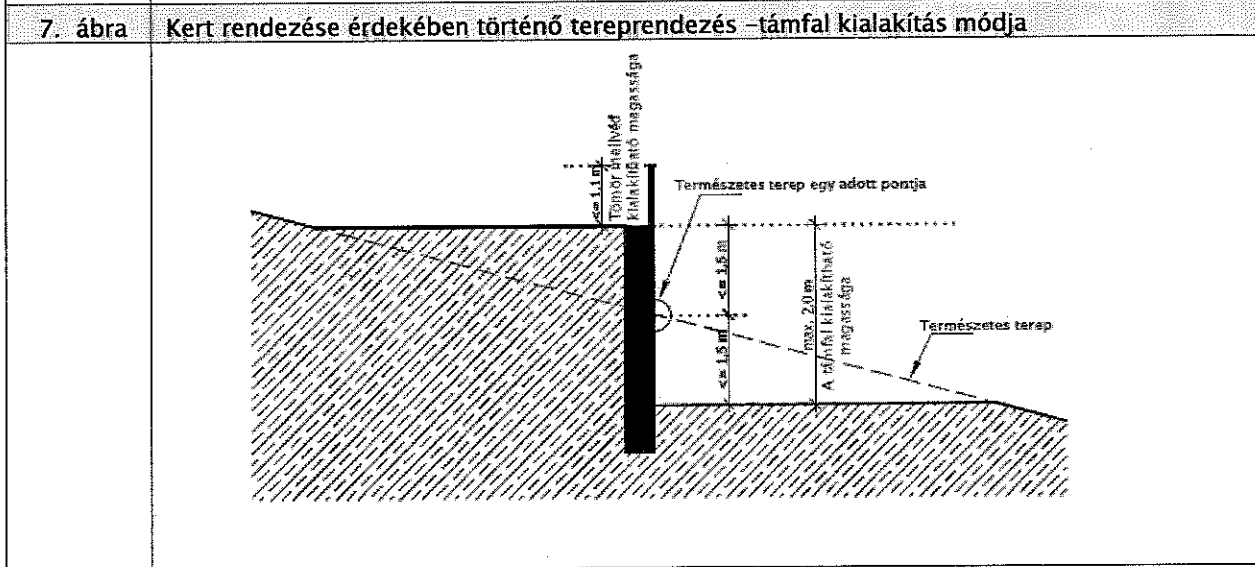
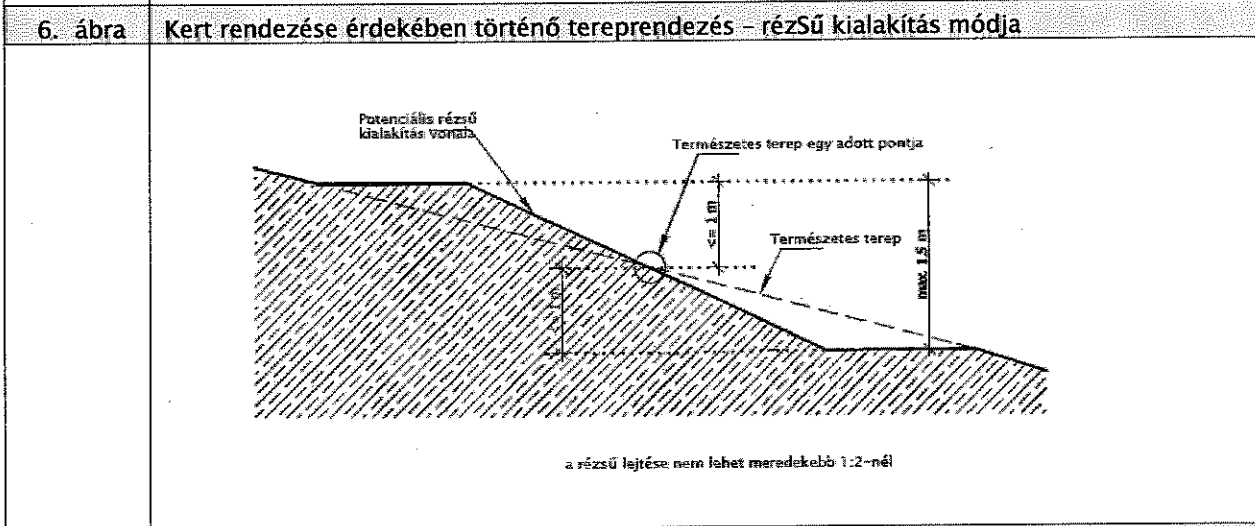
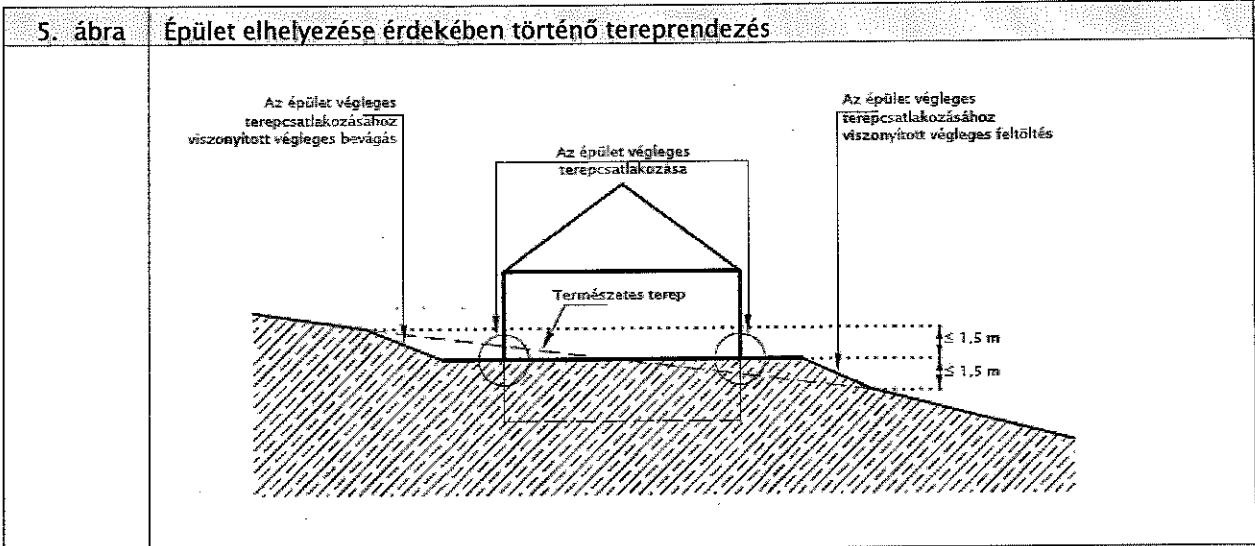
de max. 8 m
Közterület felőli álló
bejáratok száma legfeljebb 2 db

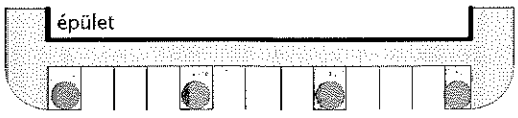
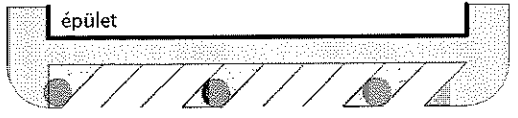
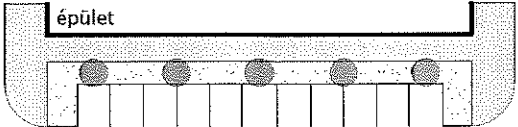
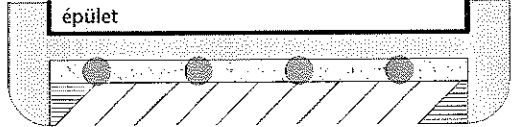

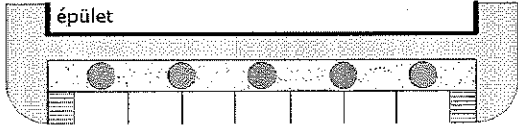
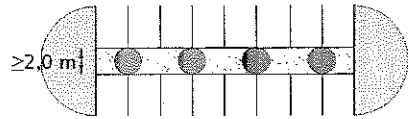
OK* Oldalhatáros beépítési mód esetén: 0 – 3,0 m között
Szabadonálló beépítési mód esetén: $\geq 1,0$ m

EK Előkert az általános előírások szerint

SZ Telekszélesség az utca felől

* vagy jelen rendeletben rögzített egyéb eset



8. ábra		Felszíni parkoló fásítása	
egyoldali merőleges, 45° vagy 60°-os beállítás esetén			
járdasáv parkolósáv			
járdasáv zöldsáv parkolósáv			
egyoldali párhuzamos beállítás esetén			
járdasáv parkolósáv			
járdasáv zöldsáv parkolósáv			
középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén			
parkolósáv zöldsáv parkolósáv			

FÜGGELÉK

1. számú függelék Az építési hely és épület-elhelyezés összefüggései

AZ ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA AZ EGYES BEÉPÍTÉSI MÓDOK ESETÉN

ÉPÜLETELHELYEZÉSI LEHETŐSÉGEK AZ EGYES BEÉPÍTÉSI MÓDOK ESETÉN >>> PÉLDÁK

BEÉPÍTÉSI MÓD	építési hely közbeneső telkek (előkerttel)	építési hely közbeneső telkek (előkert nélküli)	építési hely szomszédos telkek (előkerttel)
szabadonálló beépítési mód			
illess beépítési mód			
oldalsófalon álló beépítési mód			
zártan álló beépítési mód (a telkén építési hely)			

ELŐKERT ESETÉN	ELŐKERT NÉLKÜLI ESETÉN
szabadonálló beépítési mód	szabadonálló beépítési mód
illess beépítési mód	illess beépítési mód
oldalsófalon álló beépítési mód	oldalsófalon álló beépítési mód
zártan álló beépítési mód (a telkén építési hely)	zártan álló beépítési mód (a telkén építési hely)

2. számú függelék 1:100 méretarányú javasolt általános mintakeresztelvények különböző szabályozási szélesség esetén

Mintakeresztelvény mátrix

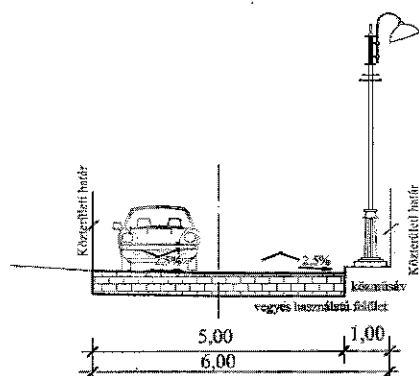
		SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG ÉS ÚTKATEGÓRIA					
		6,0 m	8,0 m	10,0 m	10,0 m	14,0 m	
		B.V.c.D vagy B.VI.d.D	B.V.c.D vagy B.VI.d.D	B.V.c.D vagy B.VI.d.D	B.V.c.D vagy B.VI.d.D	B.V.c.D vagy B.VI.d.D	B.V.c.D vagy B.VI.d.D
		ZÁRT	NYÍLT	ZÁRT	NYÍLT	ZÁRT	NYÍLT
SÍK TEREP	Zárt csapadékvíz-elvezéssel "A"-világzat (lák teraszterület)						
	Nyílt (földfelszín) behozatással "A"-világzat (lák teraszterület)						
	Nyílt (földfelszín) behozatással "A"-világzat (lák teraszterület)						
LEJTŐS TEREP	Zárt csapadékvíz-elvezéssel "A"-világzat (lák teraszterület)						
	Nyílt (földfelszín) behozatással "A"-világzat (lák teraszterület)						
	Nyílt (földfelszín) behozatással "A"-világzat (lák teraszterület)						
BEVÁGÁSBAN	Zárt csapadékvíz-elvezéssel "A"-világzat (lák teraszterület)						
	Nyílt (földfelszín) behozatással "A"-világzat (lák teraszterület)						
	Nyílt (földfelszín) behozatással "A"-világzat (lák teraszterület)						

Mintakeresztmetszvények

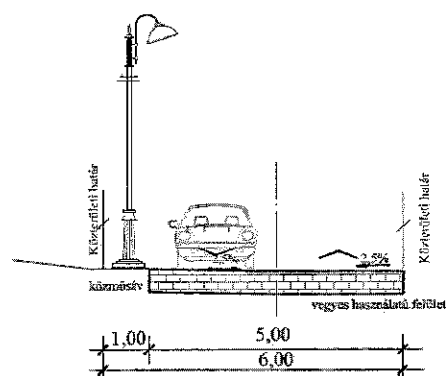
6,0 méter szabályozási szélesség

B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

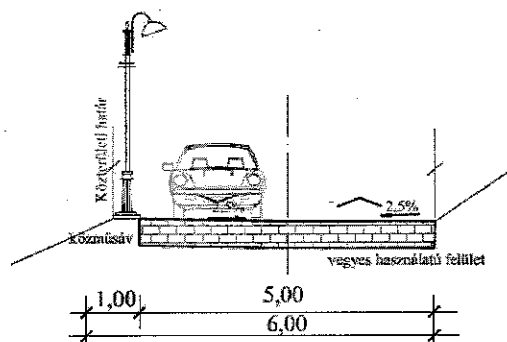
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



Nyílt (felszíni) vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



"B"-változat



ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

71.§

- (1) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 20/2001.(IX.20.) ök. számú rendelettel elfogadott, többször módosított „Solymár Nagyközség Helyi Építési Szabályzata” és mellékleteit képező szabályozási tervek, továbbá a
- 1.1 28/2000.(XI.9.) (Pemü melletti terület szabályozási terve)
 - 1.2 27/2000.(X.12.) (Kossuth L. u. - Turista u. közötti terület szabályozási terve)
 - 1.3 10/2001.(VI.28.) (0175/24 és 0175/25 földrészletek környezete szabályozási terve)
 - 1.4 15/2002.(IX.26.) (Orgona utca - Zöldfa u. - 606 hrsz. - Káposztás patak mellékág - Mátyás király utca által határolt terület szabályozási terve)
 - 1.5 12/2004.(IV.20.) (10-es út – Solymári bekötőút – Aranyos patak – Szt. Flórián utca által határolt terület (Auchan) szabályozási terve)
 - 1.6 11/2003. (V.09.) számú rendelet
 - 1.7 21/2003. (XI.17.) számú rendelet
 - 1.8 1/2005.(I.24.) (Györgyhegy u. – Várhegy u. – 0114 hsz út – belter. Határ által határolt terület szabályozási terve)
 - 1.9 8/2006. (I.30.) számú rendelet
 - 1.10 16/2008.(VI.30.) (Vasút u. - Sport u. - belterületi határ által határolt terület szabályozási terve)
 - 1.11 1/2007.(I.22.) (0125 hrsz-0123 hrsz - belter. határ - 0121 közterület szabályozási terve)
 - 1.12 12/2007.(VII.2.) (Hutweide területe szabályozási terve)
 - 1.13 3/2012. (II.7.) (Budapest Északi Duna-híd – Esztergom vasútvonal korszerűsítése kapcsán érintett területek szabályozási terve)

Ök. számú rendeletek hatályukat veszítik.

- (2) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Jelen rendelet mellékletei:

1. számú melléklet: Solymár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló rendelet-tervezet mellékletei:
 - 1.1 Solymár Nagyközség Övezeti Terve
 - 1.2 Solymár Nagyközség Szabályozási Terve (5 szelvény)
 - 1.3 Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett területek
 - 1.4 Magyarázó ábrák
2. számú melléklet: Solymár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló rendelet-tervezet Függelékei

Dr. Sente Kálmán
polgármester

Dr. Beregszászi Márk
jegyző

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva 2016. március 1. napján kifüggesztésre került.

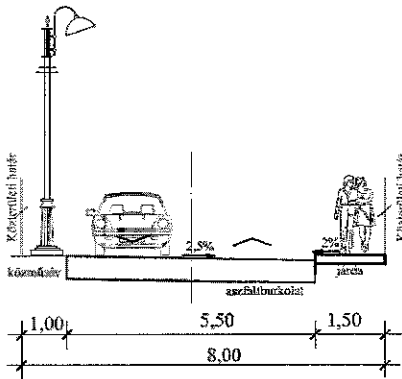
Solymár, 2016. március 1.



8,0 méter szabályozási szélesség

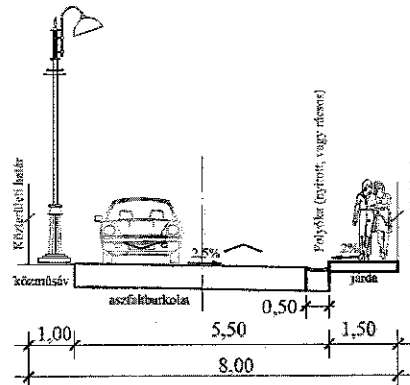
B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)

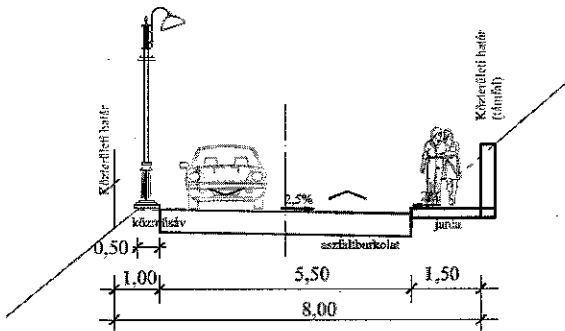


"B"-változat

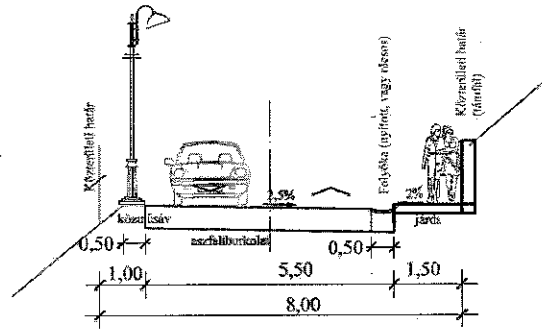
Nyílt vízvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



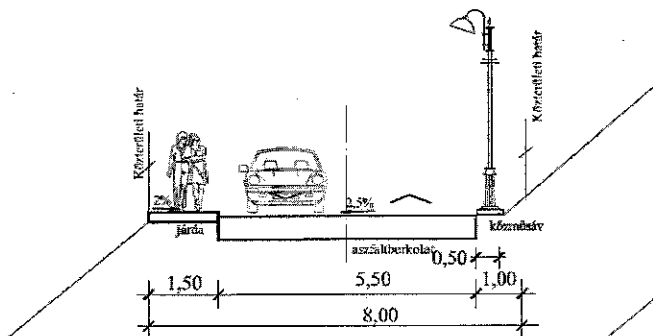
"B"-változat



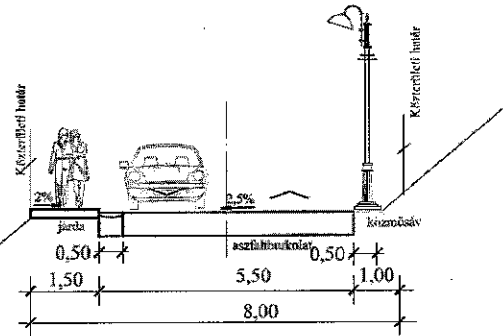
"B1"-változat



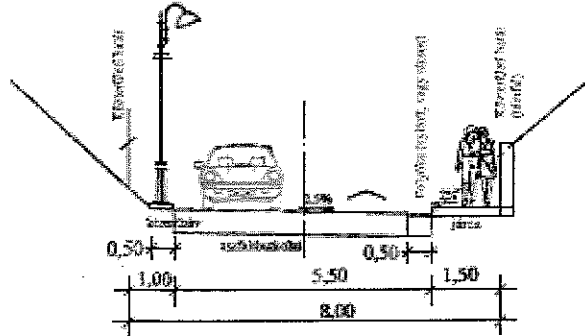
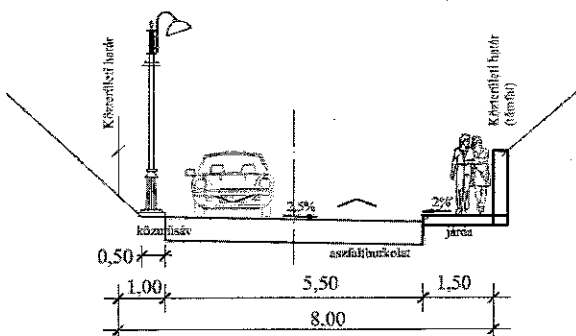
"B1"-változat



"C"-változat



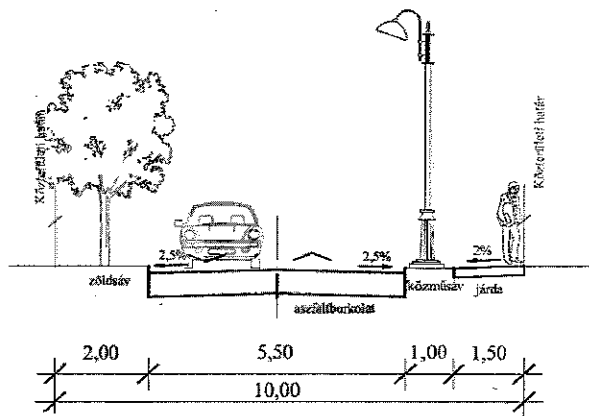
"C"-változat



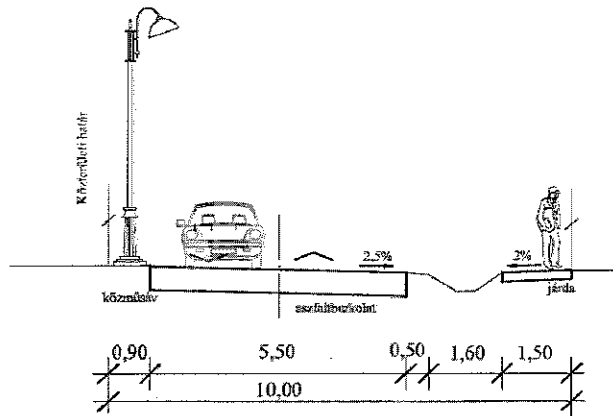
10,0 méter szabályozási szélesség

B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

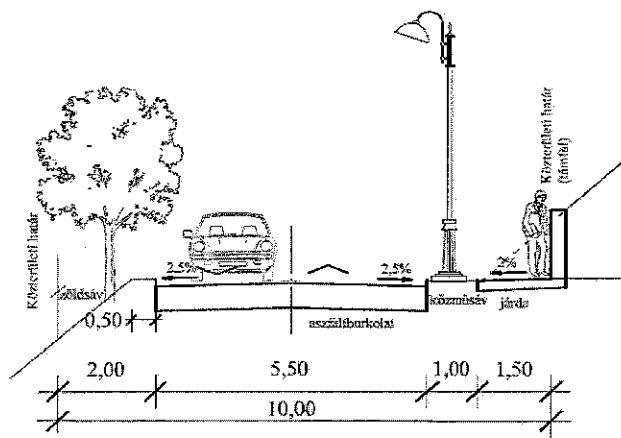
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



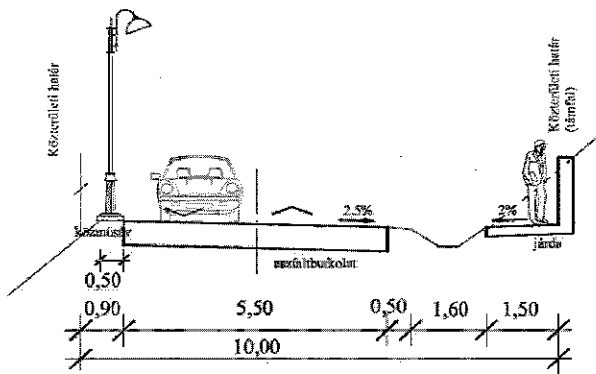
Nyílt árkos vízvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



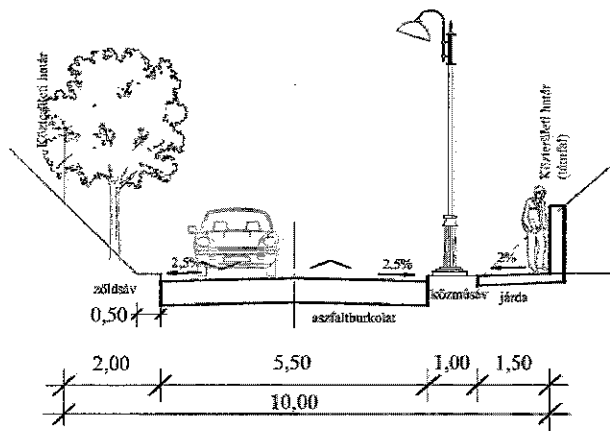
"B"-változat



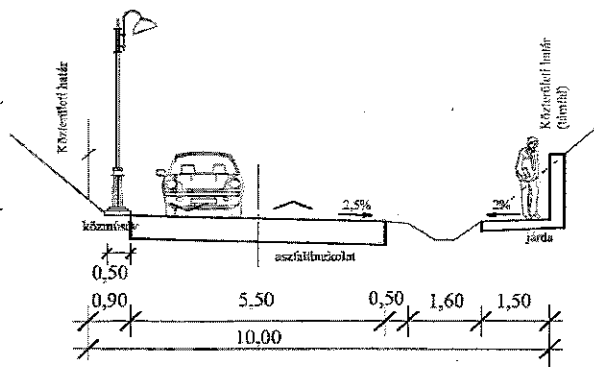
"B"-változat



"C"-változat



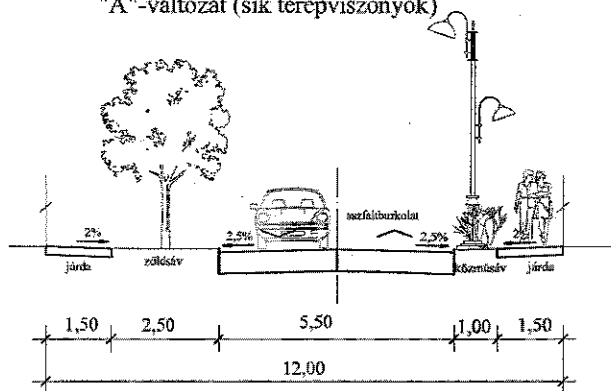
"C"-változat



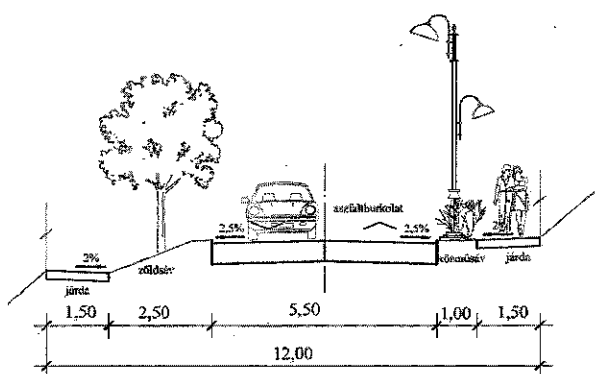
12,0 méter szabályozási szélesség

B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

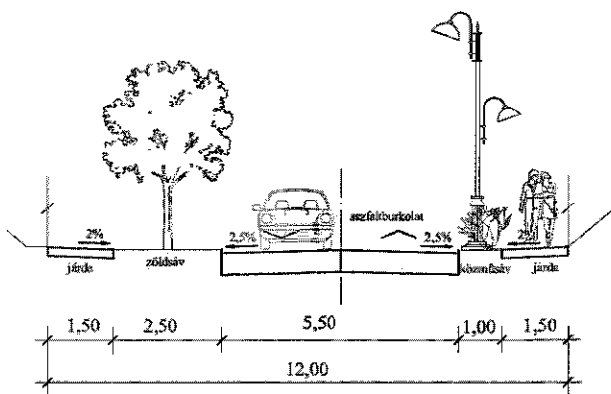
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



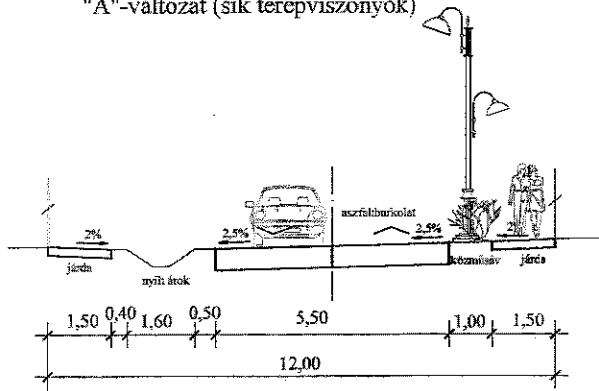
"B"-változat



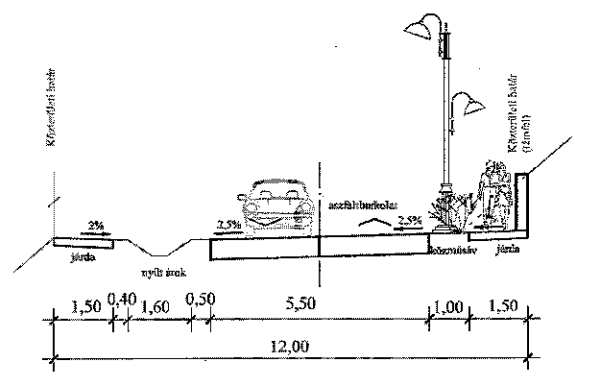
"C"-változat



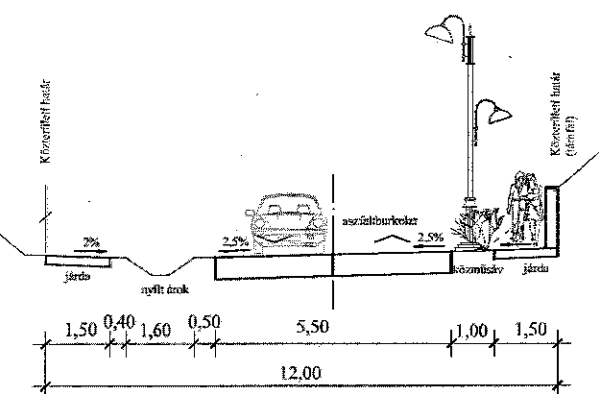
Nyílt árkos vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



"B"-változat



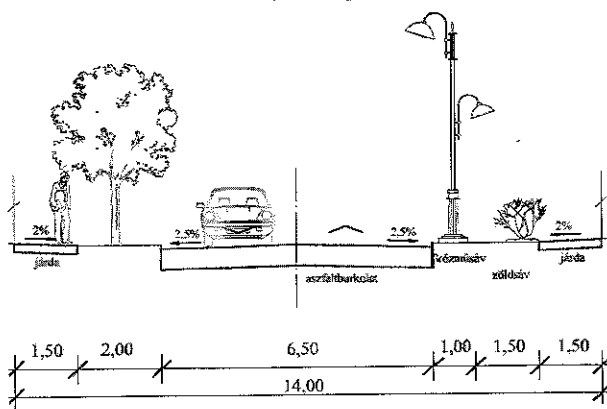
"C"-változat



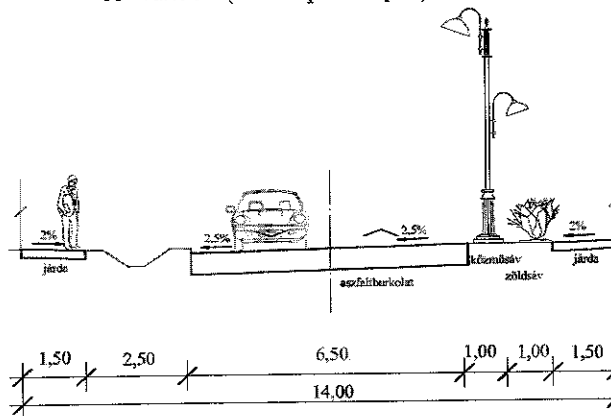
14,0 méter szabályozási szélesség

B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

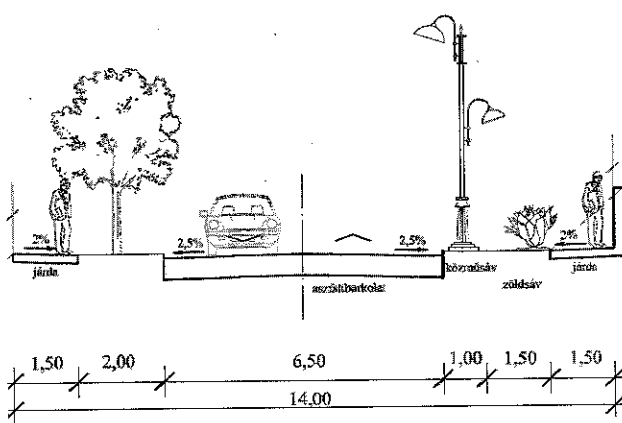
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



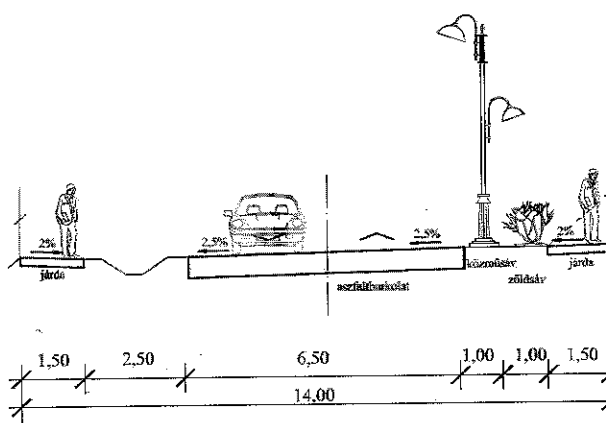
Nyílt árkos vízvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



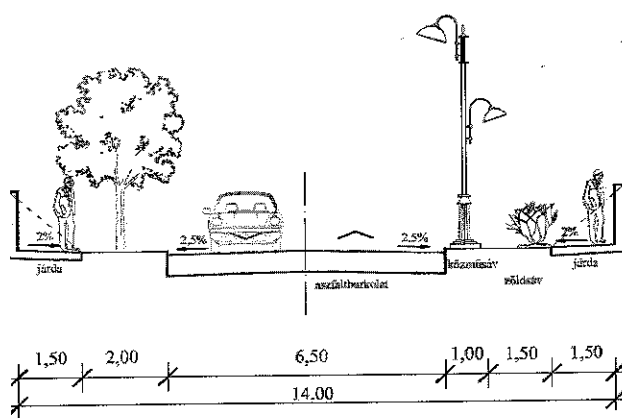
"B"-változat



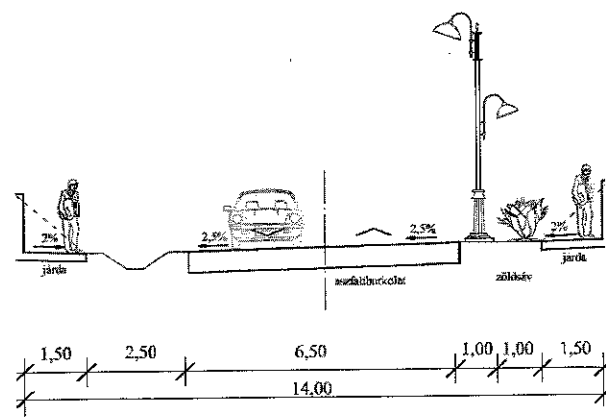
"B"-változat



"C"-változat



"C"-változat



3. számú függelék Közművezetékek legkisebb távolsága épületektől

közmű megnevezése	védelem nélkül	védelembe helyezve
-------------------	----------------	--------------------

vízvezeték	DN300mm-ig	3,0m	nincs megkötés
vízelvezetés	gravitációs csatorna	3,0m	2,0m
	nyílt árok	7,0m	nincs megkötés
	nyomóvezeték		mint a vízvezeték
villamos energia ellátási kábel		0,5m	0,3m
távközlési kábel	földbe fektetve	1,0m	nincs megkötés
	védőcsőben	0,5m	
földgázvezeték	kisnyomású	2,0m	1,0m
	középnomású	4,0m	2,0m
	nagyközépnomású	5,0m	2,5m

4. számú függelék Országos védelem alatt álló ingatlanok és területek jegyzéke

Solymár Nagyközség

Műemlékei

	Helyrajzi szám	Megnevezés	Törzsszám
1.	528	Római Katolikus templom	7240
2.	0107/3	Szarkavár romjai	7239
3.	421	Lakóház, Helytörténeti Gyűjtemény	10871

Solymár Nagyközség

Budai tájvédelmi körzet hatálya alá eső ingatlanai

	Helyrajzi szám	Terület (m ²)		Helyrajzi szám	Terület (m ²)
1.	067	472004	21.	0110	2391
2.	068	16037	22.	0109/1	188871
3.	098/16	1834306	23.	099/5	39594
4.	066/2	85843	24.	0121	1798
5.	069	1384	25.	0109/2	23254
6.	098/2	2511	26.	0107/3	40569
7.	098/5	1844	27.	0108	4065
8.	098/15	152408	28.	0100	545
9.	098/6	66	29.	0102	2399
10.	098/7	13	30.	099/3	1190
11.	098/8	62	31.	099/6	23482
12.	098/8	7	32.	099/2	679
13.	098/10	5	33.	0101	329
14.	098/11	133	34.	0103	11920
15.	098/14	35	35.	0104	25830
16.	098/12	201	36.	0138	4638
17.	098/13	51	37.	0139	70529
18.	099/4	1937121	38.	0140	1048
19.	0112	17668	39.	067	472004
20.	0111	4271			

Solymár Nagyközség

Natura 2000 hatálya alá eső ingatlanai

	Helyrajzi szám	Terület (m ²)		Helyrajzi szám	Terület (m ²)
1.	067	472004	25.	098/13	51
2.	068	16037	26.	0211	3396
3.	098/16	1834306	27.	0209	534
4.	066/2	85843	28.	0210	66
5.	069	1384	29.	099/4	1937121
6.	066/1	398	30.	0113/110	2564
7.	098/2	2511	31.	0113/109	39831
8.	098/5	1844	32.	0197	308
9.	098/15	152408	33.	0194	36650
10.	098/6	66	34.	0195	4348
11.	098/7	13	35.	0196/7	2122
12.	098/8	62	36.	0196/6	5094

13.	098/8	7	37.	0112	17668
14.	0207	2545	38.	0111	4271
15.	0206	361	39.	0110	2391
16.	0205	152411	40.	0196/5	5672
17.	0204	15232	41.	0109/1	188871
18.	0203	3249	42.	0196/4	10376
19.	0202	1283	43.	0108	4065
20.	0201	77149	44.	0196/3	5143
21.	0198	9778	45.	0196/2	5127
22.	098/10	5	46.	0196/1	17025
23.	098/11	133	47.	0102	2399
24.	098/14	35	48.	0104	25830

Solyvár Nagyközség

Országos ökológiai hálózat hatálya alá eső ingatlanai

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Helyrajzi szám	Terület (m ²)	
1.	2203	63.	099/4	1937121
2.	067	64.	0200/18	3040
3.	068	65.	0113/8	3524
4.	098/16	66.	0200/17	1423
5.	066/2	67.	0200/16	1537
6.	069	68.	0200/15	2989
7.	098/2	69.	0200/14	2979
8.	0214	70.	0113/110	2564
9.	0213	71.	0200/13	2976
10.	098/5	72.	0200/12	3097
11.	098/15	73.	0200/11	3203
12.	098/6	74.	0199/11	15705
13.	098/7	75.	0113/109	39831
14.	098/8	76.	0200/10	3221
15.	098/8	77.	0113/114	25874
16.	0212/6	78.	0197	308
17.	0208	79.	0194	36650
18.	0207	80.	0195	4348
19.	0212/8	81.	0196/7	2122
20.	0206	82.	0196/6	5094
21.	0212/7	83.	0113/113	21524
22.	0205	84.	0112	17668
23.	0204	85.	0111	4271
24.	0203	86.	0110	2391
25.	0202	87.	0196/5	5672
26.	0201	88.	0109/1	188871
27.	0198	89.	0177/1	3837
28.	0200/8	90.	099/5	39594
29.	098/10	91.	0177/34	25698
30.	0212/5	92.	0107/3	40569
31.	0212/4	93.	0196/4	10376
32.	0212/3	94.	0108	4065
33.	0212/2	95.	0196/3	5143
34.	0212/1	96.	0100	545
35.	098/11	97.	0196/2	5127

36.	098/14	35	98.	0196/1	17025
37.	098/13	51	99.	0102	2399
38.	0200/7	1045	100.	099/3	1190
39.	0200/35	5719	101.	0107/8	515709
40.	0200/5	967	102.	099/6	23482
41.	0200/36	1706	103.	099/2	679
42.	0200/34	626	104.	0101	329
43.	0200/9	103772	105.	0177/33	1081
44.	0200/37	1909	106.	0103	11920
45.	0200/33	1370	107.	0104	25830
46.	0200/32	1738	108.	0106	1553
47.	0200/30	1512	109.	0105/11	33834
48.	0200/31	3300	110.	0105/10	2862
49.	0200/29	1393	111.	0105/9	2297
50.	0200/28	3088	112.	0105/8	2182
51.	0200/27	3416	113.	0105/7	994
52.	0211	3396	114.	0105/6	3151
53.	0209	534	115.	0105/5	4974
54.	0200/25	3175	116.	0105/3	39248
55.	0200/24	1044	117.	0105/4	2580
56.	0200/2	539	118.	0105/1	15615
57.	0200/23	1662	119.	0162	19203
58.	0200/22	2981	120.	0138	4638
59.	0210	66	121.	0139	70529
60.	0200/21	2973	122.	0140	1048
61.	0200/20	2948	123.	0163/37	1561
62.	0200/19	3705			

Solymár Nagyközség

barlang felszíni védőövezete ingatlanjai a 16/2009.(X.8.) KvVm rendelet alapján (Ördöglyuk barlang)

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Helyrajzi szám	Terület (m ²)
1. 067	472 004	2. 098/16	1 834 306

Solymár Nagyközség

karsztos területek a 8002/2005.(MK.138.) KvVm tájékoztató alapján

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Helyrajzi szám	Terület (m ²)
1. 067	472 004	19. 098/13	51
2. 068	16 037	20. 2105	243
3. 098/16	1 834 306	21. 4077/2	2 395
4. 023	34 746	22. 4079	2 092
5. 066/2	85 843	23. 4077/1	7 332
6. 069	1 384	24. 099/4	1 937 121
7. 066/1	398	25. 0109/1	188 871
8. 098/2	2 511	26. 099/5	39 594
9. 098/5	1 844	27. 0121	1 798
10. 098/15	152 408	28. 0109/2	23 254
11. 098/6	66	29. 0107/3	40 569
12. 098/7	13	30. 0108	4 065
13. 098/8	62	31. 0102	2 399
14. 098/9	7	32. 099/3	1 190
15. 098/10	5	33. 099/6	23 482

16. 098/11	133	34. 099/2	679
17. 098/14	35	35. 0103	11 920
18. 098/12	201	36. 0104	25 830

5. számú függelék Helyi védelem alatt álló ingatlanok és területek jegyzéke

Solymár Nagyközség

17/2012. (VI.26.) sz. ök. rendelete a település építészeti örökségének helyi védelméről 1 számú melléklete – Védett értékek jegyzék alapján

	Nyilvántartási szám	Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés
Helyi védett épület, építmény (a teljes épület védelem alatt áll)				
1.	H101	756	Anna utca	Szt. Anna kápolna
2.	H102	280	Aradi u. 9.	hagyományos parasztház
3.	H103	473	Bajcsy–ZS. u. 15.	hagyományos parasztház
4.	H104	1162	Bocskai u. 23.	lakóház (tervező: Makovecz Imre)
5.	H105	409	Dózsa Gy. u. 6.	hagyományos parasztház
6.	H106	495	Hősök u. 16.	hagyományos parasztház
7.	H107	367	József A. u. 23.	lakóház mögött soros elrendezésben álló gazdasági épületek és pince
8.	H108	313/1	József A. u. 40.	hagyományos parasztház
9.	H109	386	József A. u. 41.	Török Sándor Alapítványi Ház, egykori polgári ház
10.	H110	398	József A. u. 51.	hagyományos parasztház
11.	H111	998	Kálvária u. 4/a.	lakóház mögött soros elrendezésben álló gazdasági épületek
12.	H112	218	Kossuth L. u. 6.	hagyományos parasztház
13.	H113	1093	Kossuth L. u. 17.	hagyományos parasztház
14.	H114	1405	Madách u. 14.	hagyományos parasztház
15.	H115	75	Mátyás király u. 19.	Lustige Zwerge óvoda
16.	H116	352	Mátyás király u. 28.	párhuzamos beépítésben álló gazdasági épület és pince
17.	H117	1861	Panoráma u.	Waldorf óvoda (tervező: Makovecz Imre)
18.	H118	141	Pilisvörösvári u. 13.	hagyományos parasztház
19.	H119	454	Szabadság u. 2.	hagyományos parasztház
20.	H120	0180/4	Bécsi út	Szt. Flórián kápolna
21.	H121	263	Templom tér 7.	Sekrestyés ház
22.	H122	521	Templom tér 25.	Kultúrház
23.	H123	991	Törökkút u. 4.	hagyományos parasztház
24.	H124	954	Törökkút u. 5.	hagyományos parasztház
25.	H125	1547	Vasút u. 2.	Valkó-ház villaépület

Helyi védett épületrész (az épületnek csak egyes részei védettek)

26.	H201	472	Bajcsy–Zs. u. 13.	polgári lakóház védett zárt sorú beépítése, homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere, a homlokzatba beépített kút, valamint az udvari szárny
27.	H202	508	Bajcsy–Zs. u. 25.	polgári lakóház védett az épület homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere
28.	H203	591	Hősök u. 27.	hagyományos parasztház védett az épület homlokzati megjelenése,

29.	H204	589	Hősök u. 31.	tömege, arányrendszere hagyományos parasztház védett az épület homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere, az utcai téglaarchitektúra
30.	H205	344/1	József Attila u. 11.	hagyományos parasztház védett az épület utcai homlokzata, arányrendszere, tömege
31.	H206	301	József Attila u. 48.	hagyományos parasztház védett az épület első tornácos traktusa, homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere, az utcai nyílászáró és a héjazat cseréje javasolt
32.	H207	172	Madách u. 5-7.	Wenczel-ház, hagyományos parasztház védett az utcafronttól 6 méterig tartó épületrész, az utcai homlokzat karaktere, homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere
33.	H208	183	Madách u. 23.	hagyományos parasztház védett az épület homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere, az utcai nyílászárók cseréje javasolt
34.	H209	128/1-2	Pilisvörösvári u. 10.	Ringler-kúria védett az épület poncája
35.	H210	524	Templom tér 23.	hagyományos parasztház védett az épület homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere

Helyi védett műtárgy (emlékmű, szobor, síremlék, sírkő, utcabútorzat, díszkút, támfal)

36.	H301	1411	Terstyánszky U. 48. előtt	Szenvedő Krisztus szobor
37.	H302	528	Templom tér	Szenvedő Krisztus szobor
38.	H303	84	Mátyás király u. 64.	Nepomuki Szt. János szobor
39.	H304	528	Templom tér	Hősi emlékmű
40.	H305	4060	Terstyánszky u.	Terstyánszky Ödön emlékmű
41.	H306	84	Mátyás király u.	Szt. Vendel emlékmű
42.	H307	643	Kálvária u.	régi kálvária megmarad stációja
43.	H308	194	Madách u. 46. előtt	kerekes kút
44.	H309	1081	plébánia és a Heimatverein határán	kút
45.	H310	3572	Terstyánszky és Hold u. sarka	feszület
46.	H311	206	Patak u. és Rákóczi u. sarka	feszület
47.	H312	1059	Nagykovácsi u. és Turista u. sarka	feszület
48.	H313	526	Templom tér	feszület
49.	H314	756	Szt. Anna kápolna mellett	feszület
50.	H315	1597	Béke u. eleje	feszület
51.	H316	1553	Vasút u.	feszület
52.	H317	0182/3	Bécsi út	feszület
53.	H318	0179	Angol-temető	feszület
54.	H319	1665	Temető	3 db feszület

a település építészeti örökségének helyi védelméről szóló 17/2012. (VI.26.)

sz. ök. rendelet alapján

Madách utca 54-2. számig tartó ingatlanok északi határa - Sebestyén utca 131/1-127/2 hrsz-ig terjedő szakasz északi határa - Pilisvörösvári utca 2-10. számig tartó ingatlanok északi határa - Mátyás király utca - Várhegy utca - 60 hrsz-ú kispatak - 26 hrsz-ú vízmű - Mátyás király utca 4.; 14; 16 hrsz-ú telkek keleti határa - Mátyás király utca 70-58. számig tartó szakasz délnyugati határa -608/1 hrsz-ú vízmű - Zöldfa köz - Zöldfa utcai ingatlanok keleti déli és nyugati határa - Hősök köz - Hősök utca 35-81. számig tartó ingatlanok déli határa - a Kálvária utca 12. és 951 helyrajzi számú ingatlan és a Törökkút utca 1-21. számig tartó ingatlanok déli határa és - 984; 1008/2 és 1009/2 hrsz-ú ingatlanok nyugati határa - Nagykovácsi utca - Turista utca - 1096 hrsz-ú vízmű - 206 hrsz-ú vízmű - Párkány utca - 1373/1 hrsz-ú erdő által határolt terület

Solymár Nagyközség

Helyi védett utcakép, térfal hatálya alá eső ingatlanai

a település építészeti örökségének helyi védelméről szóló 17/2012. (VI.26.)

sz. ök. rendelet alapján

Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Helyrajzi szám	Terület (m ²)
1. 555/1	602	4. 561	1 031
2. 559	1 107	5. 564	531
3. 560	738	6. 565	589

6. számú függelék Óshonos fafajok jegyzéke

1. Acer campestre	<i>Mezei juhar</i>
2. Acer platanoides	<i>Korai juhar</i>
3. Acer pseudoplatanus	<i>Hegyi juhar</i>
4. Acer tataricum	<i>Tatár juhar</i>
5. Alnus glutinosa	<i>Enyves éger</i>
6. Alnus incana	<i>Hamvas éger</i>
7. Betula pendula	<i>Közönséges nyír</i>
8. Carpinus betulus	<i>Közönséges gyertyán</i>
9. Cerasus avium	<i>Madárcseresznye</i>
10. Cerasus mahaleb	<i>Sajmeggy</i>
11. Fagus sylvatica	<i>Bükk</i>
12. Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	<i>Magyar kőris</i>
13. Fraxinus excelsior	<i>Magas kőris</i>
14. Fraxinus ornus	<i>Virágos kőris</i>
15. Malus sylvestris	<i>Vadalma</i>
16. Padus avium (Prunus padus)	<i>Zselnicemeggy</i>
17. Populus alba (porzós alak)	<i>Fehér nyár</i>
18. Populus x canescens (porzós alak)	<i>Szürke nyár</i>
19. Populus nigra (porzós alak)	<i>Fekete nyár</i>
20. Populus tremula (porzós alak)	<i>Rezgő nyár</i>
21. Prunus cerasifera	<i>Cseresznyeszilva</i>
22. Prunus fruticosa (Cerasus fruticosa)	<i>Cseplésmeggy</i>
23. Pyrus pyraeaster	<i>Vadkörte</i>
24. Quercus cerris	<i>Csertölgy</i>
25. Quercus petraea	<i>Kocsánytalan tölgy</i>
26. Quercus pubescens	<i>Molyhos tölgy</i>
27. Quercus robur (<i>Kocsányos tölgy</i>
28. Salix alba	<i>Fehér fűz</i>
29. Salix fragilis	<i>Csörögfűz</i>
30. Salix pentandra	<i>Babérfűz</i>
31. Salix rosmarinifolia	<i>Serevényfűz</i>
32. Salix triandra	<i>Mandulalevelű fűz</i>
33. Sorbus aria	<i>Lisztes berkenye</i>
34. Sorbus aucuparia	<i>Madárberkenye</i>
35. Sorbus domestica	<i>Kerti berkenye</i>
36. Sorbus torminalis	<i>Barkócaberkenye</i>
37. Staphylea pinnata	<i>Mogyorós hólyagfa</i>
38. Tilia cordata	<i>Kislevelű hárs</i>
39. Tilia platyphyllos	<i>Nagylevelű hárs</i>
40. Tilia tomentosa	<i>Ezüst hárs</i>
41. Ulmus glabra	<i>Hegyi szil</i>
42. Ulmus laevis	<i>Vénic szil</i>
43. Ulmus minor	<i>Mezei szil</i>

7. számú függelék Növénytelepítés ültetési távolságai

fajta	növényi magasság	ültetési távolság	
		kerítéstől	szomszédos épülettől
1. lombos cserjék és oszlopos növekedésű örökzöld cserjék	< 2,0 m	0,5 m	1,0 m
2. lombos cserjék	> 2,0 m	1,5 m	2,0 m
3. fatermetű fenyőfélék		2,0 m	2,5 m
4. gyümölcs és egyéb fák	< 3,0 m	1,5 m	2,0 m
5. lombos fa	> 3,0 m	3,0 m	3,0 m

8. számú függelék⁴⁶

Növénytelepítési javaslat a Krautgarten Szabályozási terve területén 4/2013 (I. 29.) HÉSZ rendelet 8. számú függeléké

A telepítendő növényzet a tágabb és szűkebb környezetnek a termőhelyi viszonyoknak és a területhasználatnak meg kell, feleljen.

- A patakok menti zöldfelületeken a vízparti növénytársulások uralkodó, kizárólag honos fafajai, elsősorban fűzek, nyárok, égeresek, kőrisek, stb. telepítendőek.
- Utcafásításra azok a fajok alkalmasak, amelyek egyenes törzset, szabályos koronát nevelnek, ágaik nem törékenyek.
A keretező széles utcák fásítására hársak, kőrisek, juharok javasolhatók.
A belső lakóutcákba kisebb koronájú fák, így csörgőfa, berkenye és galagonya-félék, (de rezisztens gyümölcsfák is) telepíthetők.
(Ügyelni kell, hogy egy utcába a beültetés egy időben, azonos korú és fajtájú, azonos helyről származó, előnevelt növényzettel történjen.)
- A temetőbővítés területén a fő utak szegélyezése – a régi temetőhöz hasonlóan – vadgesztenyével történjen.
Az optikai lehatárolást biztosító keretültetvény hársak és juharfélék felhasználásával, illetve örökzöldekkel, tuja és tiszafa-félékkel alakítandó ki.
A parcellák monotóniája örökzöldek telepítésével oldandó.
- A lakótelepeken a kötelező beültetés díszfák és cserjék mellett, haszonnövények, nagy lombkoronájú gyümölcsfák (dió, cseresznye, stb.), cserjeszintben szőlő, málna, szeder, egres, ribizli, stb. telepítésével is történhet.

⁴⁶ Megállapította a 13/2014. (VI.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. július 26. napjától