

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
20/2006.(X.11.) önkormányzati rendelete<sup>1</sup>  
a helyi építési szabályzatról**

- egységes szerkezetben –

Oroszlány város Önkormányzata az 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Közé-dunántúli Regionális Intézete, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Tatabányai, Tatai, Oroszlányi Kistérségi Intézete, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Északdunántúli Vízmű Zrt., Égáz-Dégáz, FVM Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakhivatal Erdészeti Igazgatóság, Országos Kémiai Biztonsági Intézet, Komárom-Esztergom Megyei Földhivatal, Komárom-Esztergom Megyei Szakigazgatási Hivatala Földművelésügyi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Honvéd vezérkar, Komárom-Esztergom Megyei Rendőr- Főkapitányság Oroszlányi Rendőrkapitányság, Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Iroda, Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Kht. Komárom-Esztergom Megyei Területi Igazgatósága, Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal Területfejlesztési és Gazdasági Főosztály, Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala Soproni Iroda, Nemzeti Közlekedési Hatóság Komárom-Esztergom Megyei Regionális Igazgatósága, Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala, Tatabányai Körzeti Földhivatal, Veszprémi Bányakapitányság, Közép-dunántúli Regionális Munkaügyi Központ Tatabányai Kirendeltség és Szolgáltató Központ, Környe Község Önkormányzata, Bokod Község Önkormányzata, Kecskéd Község Önkormányzata, Dad Község Önkormányzata, Várgesztes Község Önkormányzata, Vértessomló Község Önkormányzata, Gánt Község Önkormányzata, Pusztavám Község Önkormányzata véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
Általános előírások**

- <sup>2</sup>1. § Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 151/2011. (XI.4.) Kt. számú, a 96/2011. (VI.29.) Kt. számú és 73/2006. (IX.26) Kt. számú határozattal módosított 52/2005.(VIII.09.) Kt. számú határozattal megállapított településszerkezeti tervével összhangban megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását. A rendelet SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1 terv), valamint az Sz-J1/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1/M terv) a rendelet 1. melléklete, az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2 terv), valamint az Sz-J2/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2/M terv) a rendelet 2. melléklete, az alábányászott területek térképe a rendelet 3. melléklete, a műemlékek a rendelet 4. melléklete, a műemléki környezet telkei a rendelethez 5. melléklete, a régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek a rendelet 6. melléklete, a mintakeresztszelvények a rendelet 7. melléklete, a forgalmi rend a rendelet 8. melléklete, a burkolat minősége a rendelet 9. melléklete.

<sup>1</sup> Módosította: a 9/2007. (IV. 11.) Ör., a 14/2008. (VI.11.) Ör., a 27/2008. (XI.13.) Ör., a 9/2009. (IV.9.) Ör., a 17/2009. (VII.25.) Ör., a 22/2009. (X.15.) Ör., az 5/2010. (III.11.) Ör., a 8/2010. (V.13.) Ör., a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati, valamint a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendeletek.

<sup>2</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

## A rendelet hatálya

2. § (1) A rendelet hatálya Oroszlány város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

## Szabályozási elemek

3. § <sup>3</sup>(1) Kötelező szabályozási elem:
- a) beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határvonala,
  - b) a belterület határvonala,
  - c) módosult belterületi határvonal,
  - d) a szabályozási vonal,
  - e) az eltérő területfelhasználási egységek határvonala,
  - f) az építési övezetek határvonala,
  - g) az építési hely határa,
  - h) az építési vonal.
- (2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges figyelembe véve a külön jogszabály<sup>4</sup> szerinti előírásokat.
- (3) Ahol az SZ-J1 terv tervezett belterület határvonala jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.
- (4) Irányadó szabályozási elem az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (6) Amely övezetekben az SZ-J1 terv és/vagy a helyi építési szabályzat kizárólagos funkciót jelöl, attól eltérő funkciójú épület csak az SZ-J1 terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása után építhető.

## A telekalakítás általános szabályai

4. § (1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (2) Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (3) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.

<sup>3</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>4</sup> 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ /3/

- (4) Telekcsoport újraosztása estén a telekalakítás telektömbönként ütemezhető. A telek-átalakítással érintett telkek telektömbön kívüli visszamaradó részei nem kell, hogy az építési telekre vonatkozó előírásoknak megfeleljenek.
- (5) A külön<sup>5</sup> rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv kötelezettségével érintett területeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye és mérete, a szabályozási vonal helye pontosítható.
- <sup>6</sup>(6) A külön jogszabály szerinti telekalakítási terv készítésének kötelezettségével érintett, átlag 10 %-os természetes terepesést elérő vagy meghaladó felszínű területeken a telekalakítási terv részeként
- a) a kiszolgáló út, a járdák, a kocsibehajtók szintjeit meghatározó útépítési tanulmánytervet kell készíteni
  - b) az előkerti építési hely határvonalán kialakítandó terepszint meghatározására tereprendezési tervet kell készíteni.”
- (7) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben és/vagy a helyi építési szabályzatban „SZT” jellel jelölt telekméret SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekméretet jelent.
- (8) Az SZ-J1 terven és/vagy a helyi építési szabályzatban az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára történő lejegyzést, és a telekhatár kiigazítást.

#### **A létesítmények elhelyezésének általános szabályai**

5. § (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az SZ-J1 terv építési vonalat jelöl, az épület építési vonal felőli homlokzata hosszának legalább 40 %-ban illeszkednie kell erre a vonalra. Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegestől eltérő szöveget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fogazottan is elhelyezhetők.
- <sup>7</sup>(4) Kerítésépítés: utcai kerítést az övezetre vonatkozó eltérő szabályozás hiányában a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni. Ettől a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé az előkert mélységéig, ahol nincs előkert, vagy kisebb 5,0 m-nél, ott legfeljebb 5,0 m mélységig a kerítés (kapu) beljebb építhető.
- <sup>8</sup>(5) Azok a telkek, amelyeket az SZ-J1 terven kiváltandó légvezeték jellel jelölt elektromos légvezeték szakasz érint, csak a légvezeték kiváltása után építhetők be.
- <sup>9</sup>(6) Beépített és beépítésre szánt területeknek lakóterület és üdülőterület terület-felhasználási jellegű övezeteiben, a beépítésre nem szánt területeknek az önkormányzat által külterületi

---

<sup>5</sup> 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

<sup>6</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>7</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>8</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

lakott helyé nyilvánított területein (a továbbiakban: lakott területek), továbbá a lakott területek 200 méteres környezetében engedély köteles antennát, antenna tartószerkezetet (tornyot), rádiófrekvenciás bázisállomást létesíteni nem lehet.

- <sup>10</sup>(7) Lakó-, kertes mezőgazdasági- és gazdasági területen a telken belül szélkerék létesíthető. A szélkerék magassága a megengedett építménymagasság másfélszeresét érheti el, de maximum 12 méter lehet.

### Az épületek kialakításának általános szabályai

6. § <sup>11</sup>(1) Kertvárosias, falusias és kisvárosias lakóterületen szerelt külső kémény, homlokzati égéstermék elvezetés berendezés kültéri egysége az épület közterületi főhomlokzatán, illetve a telekhatártól számított 3 méteren belül álló homlokzati határfalon, nagyvárosias és vegyes területen egyik homlokzaton sem létesíthető.

- <sup>12</sup>(2) Lakó- és vegyes területen az utcaképet meghatározó homlokzaton külső lift létesíthető.

- (3) Kisvárosias és nagyvárosias lakóterületen, vegyes területen meglévő épületek erkélyeinek, loggiáinak beépíthetőségét az utcakép védelem követelményeit érvényesítő, külön jogszabály<sup>13</sup> szerinti elvi engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.

### Védőtávolságok, védőterület

7. § <sup>14</sup>(1)

- <sup>15</sup>(1) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 20, 35 kV-os vezeték: | 5,0 - 5,0 m   |
| 120 kV-os vezeték:    | 13,0 - 13,0 m |
| 220 kV-os vezeték:    | 18,0 - 18,0 m |
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>16</sup> jogszabályok tartalmazzák.

- <sup>17</sup>(2) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- |                        |            |
|------------------------|------------|
| középnymású gázvezeték | 5,0-5,0 m. |
|------------------------|------------|
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>18</sup> jogszabályok tartalmazzák.

- <sup>19</sup>(3) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletstértő vendéglátó és szórakoztató létesítmény, a temető működését zavaró építmény nem építhető.

- <sup>20</sup>(4) A vízfolyások, csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 6,0-6,0 m területsáv.
- A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>21</sup> jogszabályok tartalmazzák.

---

<sup>9</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>10</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>11</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>12</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>13</sup> 45/1997.(XII.29)F vM r 4.§ (2)

<sup>14</sup> A 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében 2008. november 13. napján hatályát veszti.

<sup>15</sup> Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

<sup>16</sup> 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

<sup>17</sup> Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

<sup>18</sup> 6/1982.(V.6.) IpM rendelet

<sup>19</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>20</sup> Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

<sup>21</sup> 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

- <sup>22</sup>(5) Az oktatási, szociális, egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 100,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület és szagos, bűzös tevékenység céljára szolgáló épület nem építhető, ilyen tevékenység céljára meglévő épület nem használható.
- <sup>23</sup>(6) A meglévő szennyvíztisztító védőterülete a telekhatárokhoz legközelebb eső szennyvízkezelő létesítményektől mért 300 m széles területsáv.  
A szennyvíztisztító területén új, védőterületet igénylő építmény úgy építhető, ha védőterületének határa nem terjed túl az SZ-J1 terven jelölt határvonalon.
- <sup>24</sup>(7) Az alábányászott területek térképét a 3. melléklet tartalmazza.
- <sup>25</sup>(8) Az alábányászott, az alábányászottság miatt egyenetlen süllyedéssel veszélyeztetett területeken a hatályos jogszabályoknak megfelelően a geotechnikai dokumentáció az engedélyezési (bejelentési) dokumentáció tartalmi követelménye. Az alábányászottság tényét építmények (épületek, műtárgyak), közművezetékek építésénél figyelembe kell venni.

### Értékvédelem

- <sup>26</sup>8. § (1)<sup>27</sup> A műemlékeket a 4. melléklet és az SZJ1/M tervlap tartalmazza.
- (2)<sup>28</sup> A műemléki környezet: a műemlékek körüli, külön jogszabály szerint meghatározott, az 5. mellékletben és az SZ-J1/M tervlap tartalmazza.
- (3) A műemlékeket és a műemléki környezetet érintő, a telekalakításra, építésre, bontásra, felújításra, korszerűsítésre (fakivágás, faültetés) irányuló engedélyezési folyamatba a területileg illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot a külön jogszabály szerint be kell vonni.
- (4) A régészeti lelőhelyeket és régészeti érdekű területeket az 6. melléklet tartalmazza.
- (5) A régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeket érintő építési tevékenység engedélyezési folyamatába a területileg illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot a külön jogszabály szerint<sup>29</sup> be kell vonni.
- (6) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály szerint kell eljárni.
- (7) A helyi védelem alatt álló területek és építmények felsorolását, az ezekkel kapcsolatos előírásokat külön önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (8)<sup>30</sup> A fő kilátópontokból a védendő látványelemek védelmét biztosítani kell.
- a) Fő kilátópontok:
- aa) a Kamalduli Remeteség romtemplomának tornya
- ab) a Környei út a Kolostorerdei patak keresztezésénél
- ac) a Csákvári út a Felső tó gátján vezetett út csatlakozásánál
- ad) a volt XX. akna területe melletti gyűjtőút a bejáratnál
- b) Védendő látványelemek:
- ba) a Kamalduli Remeteség romtemplomának tornyából a Vértes és a volt Kamalduli birtok területének látványa
- bb) a többi kilátópontból a Kamalduli Remeteség romtemplomának látványa.
- (9)<sup>31</sup> A fő kilátópontokból a védendő látványelemek irányába eső építmények építésénél a látványvédelem követelményeinek való megfelelés igazolása érdekében az építési

<sup>22</sup> Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

<sup>23</sup> Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

<sup>24</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 6.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>25</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>26</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>27</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>28</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>30</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>31</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

engedélyezési folyamatban fotódokumentációt és látványvédelmi vizsgálatot kell készíteni.

### Környezetvédelem

9. § (1) Oroszlány város légszennyezettségi zónabesorolását külön jogszabály tartalmazza.<sup>32</sup>
- (2) A település területe a nitrát szennyezés szempontjából érzékeny terület.<sup>33</sup>
- (3) A település területe a felszín alatti vizek állapota szempontjából a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.<sup>34</sup>
- (4) A felszíni vizekbe állandó jellegű vízfolyások esetén a külön rendelet szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi kategóriának megfelelő minőségű, időszakos vízfolyások esetén a 3. kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.<sup>35</sup>
- (5) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpór részecskék mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:
- fák, bokrok 100 pollen/m<sup>3</sup>
  - fűfélék 30 pollen/m<sup>3</sup>
- (6) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (7) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani
- (8) <sup>36</sup>A föld, a talaj és a táj védelme érdekében Oroszlány város közigazgatási területén felszíni bányá nyitása, a felhagyott bányák újrainyitása nem engedélyezhető. A meglévő, működő bányák bányarekultivációs terv alapján ütemezetten rekultiválandók.
- (9) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a belterületen a városi ivóvízhálózat kiépítése és igénybe vétele csak a csatornahálózat egyidejű kiépítésével és igénybe vételével engedélyezhető.<sup>37</sup>
- (10) A talaj védelme érdekében külterületen a telekalakítások során biztosítani kell a talajvédő művelési mód (szintvonalakkal párhuzamos talajművelés) megtartásának vagy kialakulásának lehetőségét.
- <sup>38</sup>(11) Amennyiben Oroszlány város közigazgatási területén engedélyezett veszélyes és nem veszélyes hulladékkezeléssel foglalkozó természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet tevékenysége során környezetszennyezést okoz, az önkormányzat a hatáskörrel rendelkező hatóságnál kezdeményezheti a környezetszennyező tevékenység folytatásának megtiltását.
- <sup>39</sup>(12) Beruházás, valamint termőföldön folytatott, vagy termőföldre hatást gyakorló bármely egyéb tevékenységet úgy kell megtervezni, és megvalósítani, hogy az érintett és a

<sup>32</sup> Jelenleg 4/2002. (X. 7.) KvVM r.

<sup>33</sup> 27/2006.(II.7.) Korm. r.

<sup>34</sup> 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

<sup>35</sup> 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

<sup>36</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>37</sup> 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

<sup>38</sup> Beiktatta a 17/2009. (VII.25.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2009. július 25. napján.

<sup>39</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

környező termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföldekben minőségében kárt ne okozzanak.

<sup>40</sup>(13) A csapadékvíz elvezetését a beépített területekről úgy kell megoldani, hogy a szomszédos termőföldek vízháztartási viszonyaiban kedvezőtlen változást vagy eróziós károkat ne eredményezzen. A létesítmények tervezése során figyelemmel kell lenni a meglévő vízelvezetők állapotára, és ha nem alkalmasak az új létesítmények összegyűjtött csapadékvízének elvezetésére, a karbantartásuk elvégzését elő kell írni.

<sup>41</sup>(14) Utak, villamos vezetékek egyéb vonalas létesítmények tervezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy lefolyástalan, megközelíthetetlen vagy művelhetetlen területek ne alakuljanak ki, ezért azokat ingatlanhatárokhoz, vagy meglévő és tervezett vonalas létesítményekhez igazodva kell kialakítani.

<sup>42</sup>(15) A mezőgazdasági területek használata során be kell tartani a talajvédő termőföldhasználat szabályait, különösen a földhasználó erózióval szembeni védekezési kötelezettségeit. A termőföldeket érintő telekalakításkor úgy kell eljárni, hogy a talajvédő gazdálkodás feltételei nem rosszabbodjanak.

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

10. § (1)<sup>43</sup>Védett természeti értékek:

a) Országos védettségű terület:

- aa) Vértesi Tájvédelmi Körzet területei,
- ab) az országos ökológiai hálózat területei,
- ac) a NATURA 2000 élőhelyvédelmi területek,
- ad) a természeti területek.

b) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

- ba) Majki Műemlékegyüttes tájképi környezete,
- bb) Vértesszentkereszt templom és kolostorrom tájképi környezete.

(2) <sup>44</sup>Helyi jelentőségű védendő tájszerkezet az SZ-J2 terven - VT - jellel körülhatárolt terület szerkezete. A tájszerkezet megőrzését biztosítani kell. Ennek érdekében az érintett területen:

- a) A város belterületéből a Vértes felé kivezető ÉNy-DK-i irányú úthálózatot fenn kell tartani, ezek az utak nem szüntethetők meg.
- b) Az ÉNy-DK-i irányú völgyekben futó patakok nyomvonala nem változtatható meg.
- c) A feltáró utakra fűzött hosszú, keskeny szalagtelkek rendszere nem változtatható meg.
- d) A feltáró utak között új utak nyithatók, de ezekről feltárva a jellegzetes telekformációt megváltoztató telekalakítás nem engedélyezhető.”

(3) A természeti területen épület nem építhető, művelési ága nem változtatható meg.

(4) Az országos ökológiai hálózat területei nem minősíthetők beépítésre szánt területté.

(5) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

<sup>40</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>41</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>42</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>43</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>44</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- (6) Oroszlány város természeti értékei a patakok és a tavak. Az értékek megőrzése végett a patakok nyomvonalának megváltoztatása, medrének szűkítése, a vízfolyások lefedése – a külön rendeletben szabályozott műszaki terveken túl – tájrendezési vizsgálatokra és értékelésre alapozottan engedélyezhető. A tavak feltöltése nem engedélyezhető.
- (7) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.
- (8) <sup>45</sup>Az SZ-J1 terven „majki történeti birtokhatár” jellel körülhatárolt területen szélenergiát hasznosító műtárgy nem állítható, cégtáblán, címtáblán és útbaigazító táblarendszeren kívül hirdető berendezés nem helyezhető el.

### Zöldfelületek

11. § (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.

A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.

(2) Az egyes területfelhasználási egységek részeként jelölt, önálló területű zöldfelületeket funkciójuknak megfelelően és az SZ-J1 terven jelölt területi kiterjedéssel kell kialakítani és fenntartani.

FT = fásított tér: épület nem építhető

DK = díszkert, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők

(3) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.

(4) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

<sup>46</sup>(5)

<sup>47</sup>(6)

---

<sup>45</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>46</sup> A 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 3. §-a értelmében 2008. november 13. napján hatályát veszti.

<sup>47</sup> A 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 3. §-a értelmében 2008. november 13. napján hatályát veszti.



## TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

12. § (1)<sup>48</sup> A település közigazgatási területe a következő terület felhasználási egységekre tagozódik:

- a) Beépített és beépítésre szánt terület
- b) Beépítésre nem szánt terület

(2)<sup>49</sup> A beépített és beépítésre szánt terület:

*a) Lakóterület:*

- aa) nagyvárosias lakóterület Ln
- ab) kisvárosias lakóterület Lk
- ac) kertvárosias lakóterület Lke
- ad) falusias lakóterület Lf

*b) Vegyes terület:*

- ba) központi vegyes terület Vk
- bb) településközpont vegyes terület Vt

*c) Gazdasági terület:*

- ca) kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
- cb) jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület Gip<sub>z</sub>
- cc) egyéb ipari terület Gip

*d) Különleges terület* K:

- da) temető
- db) idegenforgalmi terület
- dc) hulladéklerakó területe
- dd) kegyeleti park
- de) Üdülőterület
- df) hétvégi házas Üh

(3)<sup>50</sup> Beépítésre nem szánt terület:

*a) Közlekedési és közműterület:*

- aa) közút terület KÖu
- ab) kötöttpályás közlekedési terület KÖk
- ac) közműterület KÖ
- b) Zöldterület* Z
- c) Erdőterület* E
- d) Mezőgazdasági terület* M
- e) Vízgazdálkodási terület* V
- f) Természetközeli terület*

<sup>48</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>49</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>50</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

## Az övezeti jel értelmezése

13. §

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 területfelhasználási elem             </div>	beépítési mód ( <b>O</b> ldalhatáron álló, <b>SZ</b> abadonálló <b>Z</b> árt sorú)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	/ legkisebb kötelezően kialakítandó zöldfelület (%)	
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m <sup>2</sup> )

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

#### LAKÓTERÜLET

##### Lakóterületek általános előírásai

14. § (1) Kertvárosias és falusias lakóterületen sarokteleknél a keresztutca felőli előkert mérete 3,0 m.

- (2) Oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni. A 20,0 m-t elérő, vagy azt meghaladó szélességű telkeken, oldalhatáron álló beépítés esetén, az építési helyen belül az épületek az egyéb előírások megtartásával tetszőlegesen helyezhetők el.
- (3) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az északkeleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző építési oldalon áll.
- (4) <sup>51</sup>Beépítetlen tömbben önálló garázsépület a telek utcai határához 8,0 m-nél közelebb nem építhető. Kialakult beépítésű telektömbben az építési helyen belül, illetve az övezet egyedi előírásai szerint helyezhető el önálló garázsépület.”
- (5) Újonnan beépítésre kerülő kertvárosi és falusias lakóterület saroktelkein az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni. Azoknál a saroktelkeknél, amelyek gyűjtőút – lakóút csatlakozásánál találhatók, a telekfeltárást a lakóút felől, az útsatlakozástól a lehető legtávolabb kell biztosítani.
- (6) Kialakult telekosztású kertvárosias és falusias lakóterületi telektömbök saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérő mérettel és módon is alakítható az alábbiak szerint:  
A telekalakítás eredményeként létrejövő köztes építési telek megengedett legkisebb telekmélysége 30,0 m, az új és a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 400 m<sup>2</sup>.
- (7) Saroktelek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:

<sup>51</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

a. Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve  
előkert: kialakult, vagy 5,0 m, oldalkert: 6,0 m  
hátsóker: 4,0 m

b. Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége, az építési hely szabadon álló.  
előkert: kialakult, vagy 5,0 m,  
oldalkert: 3,0 m  
hátsóker: 4,0 m

(8) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

a) Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő kertvárosias és falusias lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.

b) A már kialakult telekosztású kertvárosias és falusias lakóterületi és a hétvégi házas üdülőterületi telektömbökben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár-rendezés) a kialakult telkek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telek-átalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telek-átalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telek-átalakítás engedélyezhető.

(9) A kialakult telekosztású, nem megváltozó kertvárosias és falusias lakóterületi telektömbökben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó övezeti előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

<sup>52</sup>(10) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a kertvárosi és a falusias lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága és utcai homlokzatszélesség a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25 %-kal térhet el.

<sup>53</sup>(11) A lakóterületeken közművi építmények építhetők. Föld feletti építmény építése esetén az építmény környezetbe illesztését, környezeti hatásait elvi építési engedélyezési eljárásban kell tisztázni.

<sup>54</sup>(12) Kertvárosias lakóterületen épített tömör kerítés maximum 1 méteres tömör lábazzal, a fölött legalább 40%-ban áttörten kell kialakítani. 100%-ban tömörek csak a nyíló kapuszárnyak lehetnek.

<sup>52</sup> Módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2008. november 13. napján.

<sup>53</sup> Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2008. november 12. napján.

<sup>54</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

## A nagyvárosi lakóterület építési előírásai

15. § (1) A nagyvárosias lakóterület telkein – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – önálló épületként elhelyezhető, illetve funkcióváltással engedélyezhető:
- a) lakóépület,
  - b) a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, oktatási épület, sportépítmény
  - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
  - d) önálló garázsépület nem építhető.
- (2) <sup>55</sup>A lakóépületek pinceszintjén és földszintjén – a külön előírásoknak való megfelelés esetén – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási, a lakások rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági hasznosítású önálló rendeltetési egység alakítható ki a tulajdonosok 4/5-ének hozzájárulása esetén.
- (3) <sup>56</sup>Az övezet területén a meglévő utak, parkoló területek alrészletként kialakíthatók, ingatlan nyilvántartásba útként bejegyezhetők.”
- (4) <sup>57</sup>Övezeti előírások:

			Ln	Ln <sub>INT</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult	szabadonálló
		előkert	kialakult	kialakult
		oldalkert	kialakult	5,0 m
		hátsókert	kialakult	5,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	kialakult, közút terület alakítása céljából legfeljebb 5%-nyi mértékben növelhető	40%
		legkisebb zöldfelület %	25%, de egy-egy, közutak által határolt tömbben lakásonként legalább 17,5 m <sup>2</sup>	40%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	3000 m <sup>2</sup> , telekalakítás közút alakítása és az SZ-J1 terv szerinti eltérő területfelhasználási egységek és övezetek telkeinek kialakítása céljából engedélyezhető	kialakult
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	kialakult, magastető építhető, a tetőtérben legfeljebb egy lakószintnyi lakótér kialakítható	7,5 m
Egyéb			A kialakult, közutakkal határolt tömbök eltérő területfelhasználási egységekre osztásánál a terület-felhasználási egységek határvonala a beépítettségi és zöldfelületi előírások teljesülése érdekében	Az övezetben alapfokú intézmények és szolgálati lakás építhető.

<sup>55</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>56</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>57</sup> Módosította a 8/2010. (V.13.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép 2010. május 13. napján. Számzását módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 11.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

			pontosítható úgy, hogy a pontosítás következtében az SZ-J1 terven jelölthöz képest meglévő épület nem kerülhet át más területfelhasználási egységbe. Önálló garázsépület nem építhető.
Közmű- látás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízcsatornával
Környezet- védelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A
		szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés

		Ln <sub>1</sub>	Ln <sub>2</sub>
		SZ   40/30 22,5   2000	SZ   40/30 14,5   2000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló  SZ-J1/ terv szerint 12,0 m SZ-J1/ terv szerint	szabadonálló  SZ-J1/ terv szerint 8,0 m SZ-J1/ terv szerint
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/  kialakítandó legkisebb zöldfelület %	40%  30%	40%  30%
Telekalakítás	alakítható legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	22,5 m	14,5 m
Egyéb		Az övezetben a Városi tóval érintkező legalább 10,0 m széles területsávot korlátlan használatú közterületi zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.  A Svandabereg és a Kertekaljai patak partéltől mért 6,0-6,0 m-es fenntartó sávját szabadon, akadálymentesen kell hagyni. Kerítés az építési hely határán, vagy azon belül, illetve az SZ-J1 terven jelölt helyen építhető.	
Közműellátás		A terület telkeit el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvízvezetékekkel - közüzemi szennyvízvezetékekkel - távhőellátó vagy gázvezetékekkel Az elektromos és távközlési vezetéseket térszín alatt kell elhelyezni.	
Környezetvédelem		A szabályozott területen a Svandabereg és a Kertekaljai patak 6,0 m-es fenntartó sávját gyepesítetten kell fenntartani. A korlátlan használatú közterületi zöldfelületet kertépítészeti terv alapján legalább 80%-ban gyepesítetten, fásítottan kell kialakítani.  A szabályozott területen a vízminőségre veszélyes anyagok számára az épületeken kívül tárolóhely nem alakítható ki.  A telkek zöldfelületén 100 m <sup>2</sup> -ként legalább 1 db lombos fát el kell ültetni.  A telkeken épülő szennyvíztermelő létesítményeket a közcatornahálózatra rá kell kötni.	

### A kisvárosias lakóterület építési előírásai

16. § (1) A kisvárosias lakóterületen – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – telkenként elhelyezhető
- lakóépület,
  - a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, oktatási épület, sportépítmény
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2) Önálló garázs csak kiegészítő épületként építhető.

(3) <sup>58</sup>Lakóépületben, vagy ahhoz kapcsolódó épületrészben vendéglátó funkció nem létesíthető, meglévő vendéglátó funkció esetén az épületben lakás is kialakítható.”

(4) <sup>59</sup>Övezeti előírások

		Lk <sub>1</sub>	Lk <sub>2</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult (szabadonálló)	kialakult (ikres)
	előkert	kialakult	kialakult
	oldalkert	kialakult, ha ez < 7,5 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 7,5 m	kialakult, ha ez < 8,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 8,0 m
	hátsókert	7,5 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%	60%
	legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	alakitható legkisebb telekszélesség /m/	-	-
	alakitható legnagyobb telekszélesség /m/	-	-
	alakitható legkisebb telekmélység /m/	-	-
	alakitható legkisebb telekterület	1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére	7,5 m
Egyéb			
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízcsatornával	
Környezetvédelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés	

<sup>58</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>59</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 12.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

		Lk <sub>3</sub>	Lk <sub>4</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult (zárt sorú)	kialakult (szabadonálló)
	előkert	kialakult	kialakult
	oldalkert	-	kialakult, ha ez < 3,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 3,0 m
	hátsó kert	6,0 m	6, m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%	60%
	megengedett legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	alakítható legkisebb telekszélesség /m/	-	-
	alakítható legnagyobb telekszélesség /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekmélység /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekterület	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m	6,0 m
Egyéb			<b>A meglévő telek a meglévő beépítettség beépíthető</b>
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékekkel - a közüzemi szennyvízcsatornával	
Környezetvédelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés	



		Lk <sub>5</sub>	Lk <sub>6</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult (ikres)	kialakult( szabadonálló)
	előkert	kialakult	kialakult
	oldalkert	kialakult, ha ez < 6,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 6,0 m	kialakult, ha ez < 4,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 4,0 m
	hátsókert	6,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%	60%
	megengedett legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	alakítható legkisebb telekszélesség /m/	-	-
	alakítható legnagyobb telekszélesség /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekmélység /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	800 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	<b>9,0 m</b>
Egyéb		A kialakult egységes beépítés, az épületek tömege, építészeti arculata megőrzendő. Homlokzatot, héjazatot érintő felújítási munkáknál az építéskori kialakítást kell visszaállítani.	
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízcsatornával	
Környezetvédelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés	

		Lk <sub>7</sub>	Lk <sub>8</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult (zárt sorú)	kialakult (oldalhatáron álló)
	előkert	kialakult, vagy 5,0 m	kialakult
	oldalkert	-	kialakult, ha ez < 6,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 6,0 m
	hátsó kert	6,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%	60%
	megengedett legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	alakítható legkisebb telekszélesség /m/	-	-
	alakítható legnagyobb telekszélesség /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekmélység /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m	6,0 m
Egyéb			
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízcsatornával	
Környezetvédelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés	

		Lk <sub>9</sub> $\frac{Z}{4,5}$   $\frac{40/40}{400}$	Lk <sub>10</sub> $\frac{SZ}{7,5}$   $\frac{40/40}{1500}$
Az építési hely	elhelyezkedése	zárt sorú	szabadonálló
	előkert	8,0 m	0
	oldalkert	-	Sz-J1 terv szerint, illetve 4,0 m
	hátsó kert	6,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	40%	40%
	megengedett legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	alakítható legkisebb telekszélesség /m/	-	-
	alakítható legnagyobb telekszélesség /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekmélység /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	400 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m	6,0 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	7,5 m
Egyéb			
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékekkel - közműves ivóvízvezetékekkel - a közütemi szennyvízcsatornával	
Környezetvédelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés	

		Lk <sub>11</sub>	Lk <sub>12</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult (zárt sorú)	kialakult (szabadonálló)
	előkert	kialakult	kialakult
	oldalkert	-	kialakult, ha ez < 3,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 3,0 m
	hátsó kert	6,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%	60%
	legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	alakható legkisebb telekszélesség /m/	-	-
	alakható legnagyobb telekszélesség /m/	-	-
	alakható legkisebb telekmélység /m/	-	-
	alakható legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m	6,0 m
Egyéb			
Közmű- látás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüemi szennyvízcsatornával	
Környezet- védelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés	

		Lk <sub>13</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult (szabadonálló)
	előkert	kialakult
	oldalkert	kialakult
	hátsókert	kialakult
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%
	legkisebb zöldfelület %	40%
Telekalakítás	alakható legkisebb telekszélesség /m/	-
	alakható legnagyobb telekszélesség /m/	-
	alakható legkisebb telekmélység /m/	-
	alakható legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	800 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	12,5 m
Egyéb		
Közműel-látás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízcsatornával
Környezet-vedelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés

## A kertvárosias lakóterület építési előírásai

17. § (1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető

- fő funkciót hordozó épületként

- a) egy darab legfeljebb kétlakásos, vagy két darab egylakásos lakóépület, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik
- b) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló igazgatási, egészségügyi, oktatási, szociális, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari épület, sportépítmény
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

- a fő funkciót kiegészítő épületként

- d) gépjármű és egyéb tároló épület, pince
- e) ahol az övezeti előírás lehetővé teszi, a család önellátását szolgáló állattartó épület.

- (2) A telkeken a d), e) pontokban felsorolt építmények csak az a), b), c), pontban felsorolt építmények egyidejű építése, vagy megléte esetén építhetők.
- (3) <sup>60</sup>Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a, b), c) pontban felsorolt épületek építhetők. Az előkertben garázs építhető.”
- (4) Önálló épületként a b), c) pontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra kell építeni. Amennyiben a b), c) pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a b), c) pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.
- (5) A b), c), pontokban felsorolt épületekhez szükséges, külön jogszabály szerint meghatározott mennyiségű parkolók csak az előkertben és/vagy a külön rendeletben meghatározottan<sup>61</sup>létesítmény telke előtti közterületen kialakított párhuzamos leállású parkolósávban létesíthetők.

---

<sup>60</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>61</sup> 26/2003.(XII.24.) Ör. rendelet

<sup>62</sup>(6) Övezeti előírások

			Lke <sub>1</sub>	Lke <sub>2</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult (szabadonálló)	kialakult (ikres), a telkek keresztirányú megosztásával kialakuló új építési telek esetén oldalhatáron álló
		előkert	kialakult, egyben építési vonal, ettől eltérni a telkek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet	kialakult, a telkek keresztirányú megosztásával kialakuló új építési telek esetén 3,0 m
		oldalkert		kialakult, ha ez < 4,0 m, akkor új építés esetén 4,0 m
		hátsókert	kialakult, ha ez < 4,0 m, akkor új építés esetén 4,0 m	6,0 m <b>kétoldali közterület esetén a hátsókertben garázs elhelyezhető</b>
			6,0 m	
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető
		legkisebb zöldfelület %	50%	50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/	14,0 m, figyelemmel a 14.§ (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére	14,0 m, figyelemmel a 14.§ (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére
		legkisebb telekmélység /m/	kialakult	kialakult
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére, de legfeljebb 6,0 m	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére, de legfeljebb 6,0 m
Egyéb				
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezetvédelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

<sup>62</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

			Lke <sub>3</sub>	Lke <sub>4</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	kialakult (szabadonálló) kialakult kialakult, ha ez < 4,0 m, akkor új építés esetén 4,0 m  6,0 m <b>kétoldali közterület esetén a hátsókertben garázs elhelyezhető</b>	kialakult (oldalhatáron álló) kialakult, egyben építési vonal, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet  kialakult, ha ez < 6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m  6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%//  legkisebb zöldfelület %	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető  50%	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető  50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	14,0 m, figyelemmel a 14.§ (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére  kialakult  600 m <sup>2</sup>	14,0 m, figyelemmel a 14.§ (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére  kialakult  600 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építmény- magasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére, de legfeljebb 4,5 m	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére, de legfeljebb 4,5 m
Egyéb				A patak védőterületeként megjelölt területsávban épület nem építhető, a telek hátsókertjének határát a védőterület telekbelső felé eső határától kell számítani. A védőterület a telek beépítettségének számításánál figyelembe vehető.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezeti é-delem		zajvédelem  szennyvízelbánás	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A  a csatornahálózatra való kötelező rákötés	



			Lke <sub>5</sub>	Lke <sub>6</sub> $\frac{O}{4,5}$   $\frac{30/50}{20/40/800}$
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult (oldalhatáron álló)	oldalhatáron álló
		előkert	kialakult	5,0 m
		oldalkert	kialakult, ha ez < 6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m	6,0 m
		hátsókert	6,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető	30%
		legkisebb zöldfelület %	50%	50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/	14,0 m, figyelemmel a 14.§ (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére	20,0 m
		legkisebb telekmélység /m/	kialakult	40,0 m
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság		3,5 m
		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére, de legfeljebb 6,0 m	4,5 m
Egyéb				
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezetvédelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

			Lke <sub>7</sub> $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/K/-}$	Lke <sub>8</sub> $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/50/900}$
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 6,0 m	oldalhatáron álló 5,0 m, egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	20,0 m kialakult -	18,0 m 50,0 m 900 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m 4,5 m	3,5 m 4,5 m
Egyéb			A közlekedési területeként kijelölt területek hosszú távú területbiztosításnak minősülnek. A hosszútávú területbiztosításként megjelölt területet a telek beépítésének számításánál nem lehet figyelembe venni. A hosszútávú területbiztosítás nem minősül építési tilalomnak.	
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezetvédelem		zajvédelem szennyvízelbárányás	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

			Lke <sub>9</sub> $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/50/900}$	Lke <sub>10</sub> $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/50/900}$
Az építési hely		elhelyezkedése	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
		előkert	5,0 m, egyben építési vonal	5,0 m, egyben építési vonal
		oldalkert	6,0 m	6,0 m
		hátsókert	6,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%
		legkisebb zöldfelület %	50%	50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/	18,0 m	18,0 m
		legkisebb telekmélység /m/	50,0 m	50,0 m
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m	3,5 m
		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
Egyéb			A patak védőterületeként megjelölt területsávban épület nem építhető, a telek hátsókertjének határát a védőterület telekbelső felé eső határától kell számítani. A védőterület a telek beépítettségének számításánál figyelembe vehető.	A közlekedési területként és közparkként kijelölt területek hosszú távú területbiztosításnak minősülnek. A hosszútávú területbiztosításként megjelölt területet a telek beépítésének számításánál nem lehet figyelembe venni. A hosszútávú területbiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezetvédelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
		szennyvízelbárány	a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

			Lke <sub>11</sub> <u>LAKÓPARK</u>	Lke <sub>12</sub> <u>O</u>   <u>30/50</u> <u>KER, SZOLG</u> <u>6,0</u>   <u>1200</u>
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint	oldalhatáron álló 5,0 m, egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	Az övezet egy telekként használható fel.	- - 1200 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m 4,5 m	3,5 m 6,0 m
Egyéb			Az övezetben 2 lakás/1600m <sup>2</sup> lakás építhető, legfeljebb kétlakásos lakóépületek építésével. A telekterület legalább 2,5%-án játszó és sportterületet kell kialakítani. Az építési helyen kívüli telekterület legalább 60%-án a tájra jellemző fásszárú növények felhasználásával a tájbaillesztést szolgáló növénytelepítést kell létesíteni. A területen építési engedélyköteles a kertépítési tevékenység. A telekalakítás és a beépítés több ütemben, a mindenkori igényeknek megfelelően hajtható végre. A telek beépítésével kapcsolatos követelményeket a külön rendelet <sup>63</sup> szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.	Az övezetben lakás csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezetvédelem		zajvédelem szennyvízelbánás	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

<sup>63</sup> 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§ /1/ bekezdés

			Lke <sub>13</sub>   O   30/50 6,0   900	KER, SZOLG	Lke <sub>14</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	oldalhatáron álló		szabadonálló
		előkert	5,0 m, egyben építési vonal		5,0 m
		oldalkert	6,0 m		4,0 m
		hátsókert	6,0 m		6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%		20%
		legkisebb zöldfelület %	50%		50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/	-		kialakult
		legkisebb telekmélység /m/	-		kialakult
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	900 m <sup>2</sup>		kialakult
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m		
		megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m		4,5 m
Egyéb			Az övezetben lakás csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.		
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával		
Környezet- védelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A		
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés		

			Lke <sub>15</sub> $\frac{SZ}{6,0}$   $\frac{30/40}{500}$ KER, SZOLG	Lke <sub>16</sub> $\frac{SZ}{4,5}$   $\frac{30/50}{900}$
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló 5,0 m, egyben építési vonal 3,0 m 6,0 m	oldalhatáron álló 5,0 m, egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%// legkisebb zöldfelület %	30% 40%	30% 50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	- - 500 m <sup>2</sup>	- - 900 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m 6,0 m	3,5 m 4,5 m
Egyéb			Az övezetben lakás csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető. Garázs csak lakások építése esetén, lakásonként legfeljebb kettő építhető.	
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékekkel - közműves ivóvíz-vezetékekkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezetvédelem		zajvédelem szennyvízelbánás	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

			Lke INT
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult (szabadonálló)
		előkert	kialakult
		oldalkert	4,0 m
		hátsókert	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%
		legkisebb zöldfelület %	50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/	-
		legkisebb telekmélység /m/	-
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	kialakult
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Egyéb			Az övezetben alapfokú intézmények és szolgálati lakás építhető.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával
Környezetvédelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés

<sup>64</sup>(7) Az Lke övezetekben azon telkek, melyek két oldalról közterületi kapcsolattal rendelkeznek, az érintett oldalakra az előkert paraméterei vonatkoznak.

### A falusias lakóterület építési előírásai

18. § (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

- fő funkciót hordozó épületként
  - a) egy darab, legfeljebb kétlakásos, vagy két darab egylakásos lakóépület
  - b) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló igazgatási, egészségügyi, oktatási, szociális, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari épület, sportépítmény
  - c) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény
- a fő funkciót kiegészítő épületként

<sup>64</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 13.§ (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

- d) gépjármű és egyéb tároló
- e) pince
- <sup>65</sup>f) Állattartó épület a meghatározott állattartási védőtávolságok, valamint az állategészségügyi, állatvédelmi, közegészségügyi, építésügyi és környezetvédelmi jogszabályok betartásával és a lakosság nyugalmanak zavarása (zaj, bűz stb.) nélkül tartható. A telken belül elhelyezhető állattartó épület (ól) védőtávolságai a következők: nagyállat és kisállat 25 állatig: lakóépülettől és pihenő épülettől 10 m-ig, fűrott kúttól 10 m, ásott kúttól 15 m tartható.
- g) kisipari műhely

(2) A telkeken a d), e), f), g) pontokban felsorolt építmények csak az a), b), c) pontban felsorolt építmények egyidejű építése vagy megléte esetén építhetők.

(3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a), b), c) pontban felsorolt épületek építhetők.

(4) Önálló épületként a b), c) pontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben a b), c) pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a b), c) pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.

(5) A b), c) pontokban felsorolt épületekhez szükséges, külön jogszabály szerint meghatározott mennyiségű parkolók csak az előkertben és/vagy a külön rendeletben meghatározottan<sup>66</sup> a létesítmény telke előtti közterületen kialakított párhuzamos leállású parkolósávban létesíthetők.

---

<sup>65</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 14.§-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>66</sup> 26/2003.(XII.24.) Ör. rendelet



(6) Övezeti előírások

			(L.f.)
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló kialakult, egyben építési vonal, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet kialakult, ha ez < 6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14,0 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe. Ha a kialakult állapot ezt az értéket meghaladja, bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető. 50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legnagyobb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	14,0 m, figyelemmel a 14.§ (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére - 600 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére, de legfeljebb 6,0 m
Egyéb			
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízcsatornával
Környezet- védelem		zajvédelem	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A
		szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés

			Lf <sub>2</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló  kialakult, egyben építési vonal, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet  kialakult, ha ez < 6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14,0 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m  6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/  legkisebb zöldfelület %	Az 1000 m <sup>2</sup> -t elérő, vagy meghaladó területű telek esetén 20%, az ennél kisebb területű telek esetén 30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe. Ha a kialakult állapot ezeket az értékeket meghaladja, bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.  50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legnagyobb telekszélesség /m/  legkisebb telekmélység /m/  legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	14,0 m, figyelemmel a 14.§ (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére  -  900 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére, de legfeljebb 6,0 m
Egyéb			A patak védőterületeként megjelölt területsávban épület nem építhető, a telek hátsókertjének határát a védőterület telekbelső felé eső határától kell számítani. A védőterület a telek beépítettségének számításánál figyelembe vehető.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízcsatornával
Környezetvédelem		zajvédelem  szennyvízelbánás	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A  kötelező csatorna rákötés

			Lf <sub>3</sub>
Az építési hely		<p>elhelyezkedése</p> <p>előkert</p> <p>oldalkert</p> <p>hátsókert</p>	<p>kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló</p> <p>kialakult, egyben építési vonal, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet</p> <p>kialakult, ha ez &lt; 6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14,0 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m</p> <p style="text-align: center;">6,0 m</p>
Beépíthetőség	megengedett	<p>legnagyobb beépítettség /%/</p> <p>legkisebb zöldfelület %</p>	<p>Az 1000 m<sup>2</sup>-t elérő, vagy meghaladó területű telek esetén 20%, az ennél kisebb területű telek esetén 30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe. Ha a kialakult állapot ezeket az értékeket meghaladja, bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető.</p> <p style="text-align: center;">50%</p>
Telekalakítás	alakítható	<p>legkisebb telekszélesség /m/</p> <p>legnagyobb telekszélesség /m/</p> <p>legkisebb telekmélység /m/</p> <p>legkisebb telekterület /m<sup>2</sup>/</p>	<p>14,0 m, figyelemmel a 14.§ (8) b. pontjára, valamint a (6) és (9) bekezdésére</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">900 m<sup>2</sup></p>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére, de legfeljebb 6,0 m
Egyéb			A be nem építhető teleksávként megjelölt területeken épület nem építhető, a teleksáv a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a be nem építhető teleksáv telekbelső felé eső határától kell számítani.
Közműellátás			<p>Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közműves villamos energia vezetékkel</li> <li>- közműves ivóvízvezetékkel</li> <li>- a közüzemi szennyvízcsatornával</li> </ul>
Környezetvédelem		<p>zajvédelem</p> <p>szennyvízelbánás</p>	<p>falusias lakóterület</p> <p>üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A</p> <p>kötelező csatorna rákötés</p>

			Lf <sub>4</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m, egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legnagyobb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	- - 600 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell láttni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatornával
Környezetvédelem		zajvédelem  szennyvízelbánás	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A  kötelező csatorna rákötés

## VEGYES TERÜLET

### Központi vegyes terület építési előírásai

19. § (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a városi és a városkörnyéki települések lakóit ellátó alapfokú és térségi szerepű létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A központi vegyes terület telkein elhelyezhető
- a) igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, illetve ezekkel egy épületben lakások.
  - b) nem zavaró hatású gazdasági építmények
  - c) önálló garázsépület nem építhető.

- (3) <sup>67</sup>A központi vegyes területek tagolására magánutak létesíthetők. A meglévő központi vegyes terület magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért a közutakkal határolt központi vegyes területi tömbre készítendő telekalakítási tervben kell a magánutak közötti csatlakozási helyét rögzíteni. Az övezet területén a meglévő utak, parkoló területek alrészletként kialakíthatók, ingatlan nyilvántartásba útként bejegyezhetők.

<sup>68</sup>(4) Övezeti előírások

			Vk <sub>1</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult
		határai	kialakult, új épület építése esetén: a közterületekkel érintkező telekhatárok mentén <b>5,0m</b> az azonos területfelhasználású telkek között 8,0 m az eltérő területfelhasználású telkek felé 10,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	50%
		legkisebb zöldfelület %	25%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	3000 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	9,5 m
Egyéb			A területtel kapcsolatos beépítési követelményeket a külön rendelet szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemű szennyvízcsatornával
Környezet- védelem		zajvédelem	vegyes terület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A éjjel 45 dB/A
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés

<sup>67</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 15.§ (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>68</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 15.§ (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

			Vk <sub>2</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése határai	szabadonálló  Ahol az SZ-J1 terv nem jelöli: a közterületekkel, vagy magánutakkal érintkező telekhatárok mentén 15,0m, az azonos területfelhasználású telkek között 8,0 m, az eltérő területfelhasználású telkek felé 10,0 m.
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/  legkisebb zöldfelület %	50%  25%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	3000 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság  megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m  12,5 m
Egyéb			<p>Az övezetben kötelezően elhelyezendő:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- városi sportközpont</li> <li>- ifjúsági szórakoztató központ</li> <li>- kulturális központ</li> <li>- közpark</li> </ul> <p>Az övezetben a telekalakítással és a beépítéssel kapcsolatos követelményeket az egész övezetre kiterjedő, külön képviselő-testületi határozattal megállapított fejlesztési tervnek megfelelő beépítési terven alapuló elvi építési engedélyezési tervben kell tisztázni.</p> <p>A területtel kapcsolatos értékvédelmi követelményeket a külön rendelet szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni. Az elvi engedélyezési tervben a területen található építmények helyi építészeti, ipartörténeti értékeit fel kell tární. Az értékfeltárás alapján az elvi építési engedélyben az építési hatóság az építmények megőrzését előírhatja.</p> <p>A területen épülő épületek városképi szempontból jelentősnek minősülnek, ezért azok építészeti terveit a külön rendelet szerinti önkormányzati tervtanácson be kell mutatni.</p> <p>A közlekedési területként kijelölt terület hosszú távú területbiztosításnak minősül. A hosszútávú területbiztosításként megjelölt területet a telek beépítésének számításánál nem lehet figyelembe venni, azon épületet nem lehet elhelyezni. A hosszútávú területbiztosítással érintett telket építési tilalom nem terheli.</p>
Közműellátás			<p>Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közműves villamos energia vezetékkel</li> <li>- közműves ivóvízvezetékkel</li> <li>- közüzemi szennyvízcsatornával</li> </ul>
Környezet- védelem		zajvédelem  szennyvízelbánás	<p>vegyes terület</p> <p>üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A éjjel 45 dB/A</p> <p>a csatornahálózatra való kötelező rákötés</p>

## A településközpont vegyes terület építési előírásai

20. § (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont vegyes terület telkein elhelyezhetők

a) lakóépületek

b) helyi szintű intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális szórakoztató épület és sportépítmények

c) nem zavaró hatású gazdasági építmények

d) önálló garázsépület nem építhető.

(3) Üzemanyag-töltő állomás az övezeti előírásokban megengedett övezetekben építhető.

<sup>69</sup>(4) Övezeti előírások

			V <sub>tINT</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	szabadonálló
		előkert	kialakult
		oldalkert	5,0 m
		hátsókert	5,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	50%
		legkisebb zöldfelület %	30%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	2000 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	9,5 m
Egyéb			Az övezetben alapfokú oktatási, nevelési, igazgatási, egészségügyi, szociális intézmények és szolgálati lakás építhető.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával
Környezetvédelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés

<sup>69</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.



			Vt <sub>1</sub>	Vt <sub>2</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult (szabadonálló)	szabadonálló
		előkert	kialakult	kialakult
		oldalkert	5,0 m	5,0 m
		hátsókert	5,0 m	5,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
		legkisebb zöldfelület %	30%	30%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	1000 m <sup>2</sup>	SZ-J1 terv szerint
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	kialakult	kialakult
Egyéb				
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezet- védelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés	


			Vt <sub>3</sub> SZ 9,5	60/20 2000	Vt <sub>4</sub> SZ 7,5	50/20 7000	KER, SZOLG
Az építési hely		elhelyezkedése	szabadonálló		szabadonálló		
		előkert	6,0 m		SZ-J1 terv szerint		
		oldalkert	5,0 m		5,0 m		
		hátsókert	5,0 m		6,0 m		
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	60%		50%		
		legkisebb zöldfelület %	20%		20%		
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	2000 m <sup>2</sup>		7000 m <sup>2</sup>		
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m		4,5 m		
		megengedett legnagyobb építménymagasság	9,5 m		7,5 m		
Egyéb					Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik építhetők. Az övezet telkei az SZ-J1 terven a közúti feltárás helye jellel jelölt helyen, vagy attól legfeljebb 20,0 m eltéréssel kialakított kapubehajtón/út-csatlakozáson keresztül közelíthetők meg. Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.		
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával				
Környezet- védelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A				
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés				

			Vt <sub>5</sub> SZ 7,5	60/20 4000	KER, SZOLG	Vt <sub>6</sub> SZ 6,0	50/20 600
Az építési hely		elhelyezkedése	szabadonálló			szabadonálló	
		előkert	SZ-J1 terv szerint			SZ-J1 terv szerint	
		oldalkert	5,0 m			5,0 m	
		hátsókert	5,0 m			6,0 m	
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	50%			50%	
		legkisebb zöldfelület %	20%			20%	
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	4000 m <sup>2</sup>			600 m <sup>2</sup>	
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m			3,5 m	
		megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m			6,0 m	
Egyéb			Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktárai építhetők. Az övezet telkei az SZ-J1 terven a közúti feltárás helye jellel jelölt helyen, vagy attól legfeljebb 20,0 m eltéréssel kialakított kapubehajtón/út-csatlakozáson keresztül közelíthetők meg. Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.			Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.	
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával				
Környezet- védelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A				
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés				

			Vt <sub>7</sub> SZ 6,0   50/20 250	Vt <sub>8</sub> SZ 6,0   50/20 600
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint 5,0 m 6,0 m	szabadonálló SZ-J1 terv szerint 5,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	50% 20%	50% 20%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m 6,0 m	3,5 m 6,0 m
Egyéb			Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktárai építhetők. Az övezet telkei az SZ-J1 terven a közúti feltárás helye jellel jelölt helyen, vagy attól legfeljebb 20,0 m eltéréssel kialakított kapubehajtón/út-csatlakozáson keresztül közelíthetők meg. Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.	Az övezetben üzemanyag-töltő állomás építhető.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüemi szennyvíz-csatornával	
Környezet- védelem		zajvédelem szennyvízelbánás	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

		Vt <sub>9</sub> <u>SZ</u>   <u>60/30</u> 8,0   2000	Vt <sub>10</sub> <u>K</u>   <u>60/30</u> 6,0   K
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint 4,0 m SZ-J1 terv szerint	kialakult SZ-J1 szerint 6,0 m SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/ kialakítandó legkisebb zöldfelület %	60% 30%	60% 30%
Telekalakítás	alakítható legkisebb szélesség /m/ mélység /m/ telekméret m <sup>2</sup>	- - 2000 m <sup>2</sup>	- - kialakult
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m 8,0 m	3,5 m 6,0 m
Egyéb		Az SZ-J1/3 terven jelölt helyen háromszintes (fa, magascserje, alacsony cserje) takaró-védő fásítást kell létrehozni.	
Közműellátás		A terület telkeit el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közműves szennyvízvezetékkel Az elektromos és távközlési vezetékeket térszín alatt kell elhelyezni.	
Környezetvédelem		A szennyvíztermelő létesítményeket a közcatornahálózatra rá kell kötni	

		Vt <sub>11</sub> <u>SZ</u> <u>40/30</u> 4,5 500	Vt <sub>12</sub> <u>O</u> <u>40/30</u> 4,5 12-14/45/550
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint 3,0 m SZ-J1 terv szerint	oldalhatáron álló SZ-J1 terv szerint, egyben építési vonal 4,5 m SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/ kialakítandó legkisebb zöldfelület %	40% 30%	40% 30%
Telekalakítás	alakítható legkisebb telekszélesség /m/ alakítható legnagyobb telekszélesség mélység /m/ telekméret m <sup>2</sup>	- - - 500 m <sup>2</sup>	2,0 m 14,0 m 45, m 550 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m 4,5 m	3,5 m 4,5 m
Egyéb		A Svandabereg patak melletti 6,0 m-es fenntartó sávot akadálymentesen kell tartani	Az épületek aránya, anyaghasználata, tetőformája, színezése Ófalu hagyományos épületeihez hasonló lehet. Az övezetben telkenként 1 darab, legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.
Közműellátás		A terület telkeit el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékekkel - közműves szennyvízvezetékekkel Az elektromos és távközlési vezetékeket térszín alatt kell elhelyezni.	
Környezetvédelem		A szennyvíztermelő létesítményeket a közcatornahálózatra rá kell kötni	

		Vt <sub>13</sub> SZ 30/40 9 5000
Az építési hely	elhelyezkedése	 Szabadon álló
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 4,5 m hátsókert: 6,0 m,
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%	30%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	40%
Épület	megengedett legkisebb építmény-magasság	-
	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	9
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	5000 m <sup>2</sup>
Egyéb		Az övezetben elhelyezhető - városi sportközpont - ifjúsági szórakoztató központ - kulturális központ - közpark - lakás és intézményi funkciók - gazdasági, kereskedelmi szolgáltató létesítmények

## GAZDASÁGI TERÜLET

### A gazdasági terület általános előírásai

21. § (1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
- egyéb ipari terület Gip
- zavaró hatású ipari terület Gipz

(2) A gazdasági területek tagolására magánutak létesíthetők. Meglévő gazdasági terület magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért a közutakkal határolt gazdasági területi tömbre készítendő telekalakítási tervben kell a magánutak közötti csatlakozási helyét rögzíteni.

(3) A zavaró hatású és az egyéb ipari terület telkeinek eltérő területfelhasználású területekkel – kivéve a közlekedési területet - érintkező határa mentén és ahol az SZ-J1 terv külön jelöli, vagy az övezeti előírás előírja a tájbaillesztés érdekében háromszintes – lombkoronaszint, magas cserje szint, alacsony cserje szint -, a tájra jellemző fa- és cserjefajokból álló takaró-, védőfásítást kell létrehozni és fenntartani. A fásítás megléte az épületek használatba vételének feltétele.

A fásítás szélessége legalább 8,0 m, záródása kifejlett lombkoronás állapotban legalább 60%-os legyen.



### Kereskedelmi, szolgáltató terület

22. § (1) A területen jelentősen nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakások, igazgatási és iroda épület, egészségügyi, szociális, oktatási épület építhető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen üzemanyag-töltő állomás az övezeti előírásokban megengedett övezetekben építhető.

<sup>70</sup>(3) Övezeti előírások

		Gksz <sub>G</sub>	Gksz <sub>1</sub> SZ   60/30 10,0   10000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	kialakult	SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	az építési helyek és a garázsok számára kialakított telkek teljes területe	60%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	20%	30%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság /m/	kialakult	10,0 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület:	kialakult	10000 m <sup>2</sup>
Egyéb		Új garázsépület a garázsok számára kialakított beépített vagy beépítetlen telken, vagy az építési helyeként kijelölt területeken építhető. A garázsok más funkcióra való átminősítése nem engedélyezhető.	
Közműellátás		A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
Környezet-védelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás	

<sup>70</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

		Gks <sub>2</sub> SZ   40/20 7,5   K KER,SZOLG	Gks <sub>3</sub> SZ   40/20 4,5   K KER,SZOLG
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	SZ-J1 terv szerint	SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	40%	40%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	20%	20%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m	3,5 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m	4,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület:	kialakult	SZ-J1 terv szerint
Egyéb		Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik építhetők.	
Közműellátás		A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás	

		Gksz <sub>4</sub> $\frac{SZ}{10,0}$ $\frac{40/20}{10000}$ KER,SZOLG	Gksz <sub>4</sub> * $\frac{SZ}{10,0}$ $\frac{40/30}{10000}$ KER,SZOLG
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	SZ-J1 terv szerint, ahol az nem jelöli, ott a  közterülettel határos telekhatárok mentén: 20,0 m,  az azonos területfelhasználású telkek között:  oldalkert: 5,0 m  hátsóker: 6,0 m,  az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m	<b>SZ-J1 terv szerint, ahol az nem jelöli, ott a</b>  <b>közterülettel határos telekhatárok mentén: 20,0 m,</b>  <b>az azonos területfelhasználású telkek között:</b>  <b>oldalkert: 5,0 m</b>  <b>hátsóker: 6,0 m,</b>  <b>az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m</b>
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	40%	<b>40%</b>
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	20%	<b>30%</b>
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	6,0 m	<b>6,0 m</b>
	megengedett legnagyobb építménymagasság	10,0 m	<b>10,0 m</b>
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület:	10000 m <sup>2</sup>	<b>10000 m<sup>2</sup></b>
Egyéb		Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik, valamint üzemanagytöltő állomás építhető.	
Közműellátás		A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás	

		Gksz <sub>5</sub> $\frac{SZ}{7,5}$   $\frac{40/20}{10000}$ <sub>KER,SZOLG</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 20,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 5,0 m hátsóker: 6,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	40%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	20%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület:	10000 m <sup>2</sup>
Egyéb		Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik, valamint üzemanyagotöltő állomás építhető. Az övezet telkei az SZ-J1 terven a közúti feltárás helye jellel jelölt helyen, vagy attól legfeljebb 20,0 m eltéréssel kialakított kapubehajtón/út-csatlakozáson keresztül közelíthetők meg.
Közműellátás		A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás

		GksZ <sub>6</sub> SZ   40/20 <sub>KER,SZOLG</sub> 6,0   500-3000	GksZ <sub>7</sub> SZ   60/30 <sub>KER,SZOLG</sub> 7,5   K
Az építési hely	elhelyezkedése	szabodonálló	szabodonálló
	határai	<p>közterülettel határos telekhatárok mentén: 8,0 m,</p> <p>az azonos területfelhasználású telkek között:</p> <p>oldalkert: 5,0 m</p> <p>hátsóker: 6,0 m,</p> <p>az eltérő területfelhasználású területek felé: 8,0 m</p>	SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	40%	60%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	20%	30%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m	7,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb-legnagyobb telekterület:	500-3000 m <sup>2</sup>	kialakult
Egyéb		Alapellátó kereskedelmi, szolgáltató építmények építhetők.	
Közműellátás		<p>A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közüzemi villamos energia vezetékkel</li> <li>- közüzemi ivóvíz-vezetékkel</li> <li>- közüzemi szennyvíz-vezetékkel.</li> </ul> <p>A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.</p>	
Környezetvédelem		<p>A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület</li> <li>- kötelező hulladék-elszállítás</li> </ul>	

		Gksz <sub>8</sub> $\frac{SZ}{7,5} \mid \frac{50/30}{2000}$ KER,SZOLG	Gksz <sub>8</sub> * $\frac{SZ}{7,5} \mid \frac{50/30}{2000}$ KER,SZOLG
Az építési hely	elhelyezkedése határai	szabadonálló az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m	szabadonálló az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	30%	30%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m	7,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület:	2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
Egyéb		<p>Kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárai, irodáik és szociális építményeik építhetők.</p> <p>Az övezetben új épület az SZ-J1 terven KÖUG jelű út kiépítésével egyidőben, vagy azt követően építhető, kivéve a lakóterülettel érintkező utak melletti 50,0 m mély területsávot, ahol az alapfokú ellátás biztosítására alakítható telek, építhető épület.</p> <p>Az alapfokú ellátást biztosító épületek számára alakítható telek legkisebb megengedett területe 200 m<sup>2</sup>, legnagyobb területe 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Az alapfokú ellátás biztosítására szolgáló telken, vagy az ilyen célú épület és az utcai telekhatár között az SZ-J1 terv szerinti kötelező fásítás elhagyható</p>	<p>Kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárai, irodáik és szociális építményeik építhetők.</p> <p>Az övezetben új épület az SZ-J1 terven KÖUG jelű út kiépítésével egyidőben, vagy azt követően építhető, kivéve a lakóterülettel érintkező utak melletti 50,0 m mély területsávot, ahol az alapfokú ellátás biztosítására alakítható telek, építhető épület.</p> <p>Az alapfokú ellátást biztosító épületek számára alakítható telek legkisebb megengedett területe 200 m<sup>2</sup>, legnagyobb területe 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Az alapfokú ellátás biztosítására szolgáló telken, vagy az ilyen célú épület és az utcai telekhatár között az SZ-J1 terv szerinti kötelező fásítás elhagyható</p> <p>Az övezetben új épület az SZ-J1 terven KÖUG jelű út kiépítésével egy időben, vagy azt követően építhető, kivéve a lakóterülettel érintkező utak melletti 50,0 m mély területsávot, ahol az alapfokú ellátás biztosítására alakítható telek, építhető épület.</p>
Közműellátás		<p>A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közüzemi villamos energia vezetékkel</li> <li>- közüzemi ivóvíz-vezetékkel</li> <li>- közüzemi szennyvíz-vezetékkel.</li> </ul> <p>A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.</p>	
Környezetvédelem		<p>A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület</li> <li>- kötelező hulladék-elszállítás</li> </ul>	

		Gkszo
Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult
	határai	kialakult
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	20%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	
	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület:	600 m <sup>2</sup>
Egyéb		
Közműellátás		A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás

		Gksz <sub>10</sub> SZ   60/30 7,5   2000	Gksz <sub>11</sub> SZ   50/25 12,5-7,5   40/80/4000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 20,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között:  oldalkert: 5,0 m  hátsókert: 6,0 m,  az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m	közterülettel határos telekhatárok mentén: SZ-J1 terv szerint, az azonos területfelhasználású telkek között:  oldalkert: 7,0 m  hátsókert: 7,0 m,  az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%	50%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	30%	25%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m	6,0 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m	Az övezet Bokodi út melletti 100 m-es területsávjában 7,5 m a többi területen 12,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret:		
	szélesség /m/		40,0 m
	mélység/m/		80,0 m
	telekterület /m <sup>2</sup> /	2000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Egyéb		A területet tagoló magánút csak a gyűjtőúthoz csatlakoztatható.	A közlekedési területként kijelölt terület hosszú távú területbiztosításnak minősül. A hosszútávú területbiztosításként megjelölt területet a telek beépítésének számításánál nem lehet figyelembe venni. A hosszútávú területbiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
Közműellátás		A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás	



		Gksz <sub>12</sub> SZ   40/20 <sub>KER,SZOLG</sub> 7,5  2000	Gksz <sub>13</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	kialakult
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 8,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 5,0 m hátsóker: 6,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 8,0 m	a meglévő legnagyobb építménymagasság mértéke
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	40%	60%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	20%	20%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m	kialakult
	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m	kialakult
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület:	2000 m <sup>2</sup>	kialakult
Egyéb		Kereskedelmi, szolgáltató építmények építhetők.	
Közműellátás		A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás	A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás

## A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési előírásai

23. § (1) A területbe (jele Gipz) az állattartó telephely tartozik.

<sup>71</sup>(2)

<sup>72</sup>(2) A terület telkeinek eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, háromszintes zárt, (lombkorona, magas cserje, alacsony cserje) takaró-védőfásítást kell létrehozni. A takaró, -védőfásítás növényanyagát a tájra jellemző fafajok közül kell kiválasztani.

(4) Övezeti előírások:

		<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">Gipz</span>
Az építési hely	beépítési mód	szabadonálló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:	9,0 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret: szélesség /m/ mélység/m/ telekterület /m <sup>2</sup> /	kialakult kialakult kialakult
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	kialakult
		igazgatási, szociális épület a telekhatároktól 5,0 m elhagyásával építhető
Közműellátás		Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület telkeit el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel - legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval, - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokka.
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás - elhullott állatok kötelező elszállítása.

<sup>71</sup> A 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 5. §-a értelmében 2008. november 12. napján hatályát veszti.

<sup>72</sup> Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 5. §-a. Hatályba lép: 2008. november 12. napján.

### Az ipari terület építési előírásai

24. § (1) Az ipari területen az energiaipar, a feldolgozóipar, a gépipar, az építőipar, az élelmiszeripar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények feldolgozása, tárolása céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők. Lakás nem építhető.

(2)<sup>73</sup>


<sup>74</sup>(2) Övezeti előírások

		Gip <sub>1</sub> SZ K 50/25 K	Gip <sub>2</sub> SZ 9,0 K 50/25 K
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	kialakult	SZ-J1 terv szerint, ahol a terv nem jelöli, ott 5,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	25%	25%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság		4,5 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	kialakult	9,0 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	kialakult	kialakult
Egyéb			Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.
Közműellátás		Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Környezet- védelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-szállítás.	

<sup>73</sup> A 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 5. §-a értelmében 2008. november 13. napján hatályát veszti.

<sup>74</sup> Számozását módosította a 27/2008. (XI.13.) Ör. rendelet 5. §-a. Hatályba lép: 2008. november 13. napján. Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 18. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

		Gip <sub>3</sub> SZ 14,5	50/25 -/K/5000	Gip <sub>4</sub> SZ 6,0	50/25 SZT
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló		szabadonálló	
	határai	SZ-J1 terv szerint, ahol a terv nem jelöli, ott oldalkert és hátsókert az ipari telkek egymás közötti határánál: 8,0m			
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	50%		50%	
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	25%		25%	
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	6,0 m		4,5 m	
	megengedett legnagyobb építménymagasság	14,5 m		6,0 m	
		A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-nak mértékéig terjedő területnagyságban technológiai építmények legfeljebb 20,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telekhatárhoz a tényleges magasságuk kétszeresénél nem kerülhetnek közelebb.			
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	5000 m <sup>2</sup>		SZ-J1 terv szerint. A megszüntető jellel jelölt telekhatárok telekösszevonási kötelezettséget jelentenek. A jelölt telkek csak a telekösszevonás után, egy építési telekként építhetők be.	
Egyéb		Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takarófásítást kell létrehozni. Az övezetben a járműtárolás és szervizelés, rakomány-kezelés, tárolás, raktározás tevékenységi körbe sorolható termelő üzemek, tároló létesítmények elhelyezésére alakítható telek, építhető épület.			
Közműellátás		Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.			
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-szállítás.			

		Gip <sub>5</sub> SZ 50/25 12,5-7,5 40/80/4000	Gip <sub>6</sub> SZ 50/25 12,5 40/80/4000	
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint 7,0 m SZ-J1 terv szerint	szabadonálló SZ-J1 terv szerint 7,0 m SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/ kialakítandó legkisebb zöldfelület %	50% 25%	50% 25%	
Telekalakítás	alakítható legkisebb szélesség /m/ mélység telekméret m <sup>2</sup>	40,0 m 80,0 m 4000 m <sup>2</sup>	40,0 m 80,0 m 4000 m <sup>2</sup>	
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m Az övezet Bokodi út melletti 100 m-es területsávjában 7,5 m a többi területen 12,5 m	6,0 m 12,5 m	
Egyéb		Az SZ-J1 terven jelölt területsávon az épületek építésével egyidőben háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takarófásítást és díszkerti jellegű fásítást kell létrehozni. A szabályozott terület alábányászott.	Az ipari telkek kiszolgáló útjának övezete. A kiszolgáló út a beruházás függvényében elhagyható, de szükség esetén csak az SZ-J1 terven jelölt helyen és szélességgel alakítható ki.	
Közműellátás		A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közműves szennyvízvezetékkel A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető. Az elektromos és távközlési vezetéseket térszín alatt kell elhelyezni.		
Környezetvédelem		A szennyvíztermelő létesítményeket a közcsatornahálózatra rá kell kötni Zajvédelmi besorolás gazdasági terület		

		Gip <sub>7</sub> SZ 50/25 12,5   5000	Gip <sub>8</sub> SZ 50/25 20,0   K/K/K 40,0
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 10,0 m hátsókert: 10,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 15,0 m	SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	25%	25%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	6,0 m	6,0 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	12,5 m A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-nak mérté-kéig terjedő területnagyságban technológiai építmények legfeljebb 25,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telek-határhoz a tényleges magasságuk kétszeresénél nem kerülhetnek közelebb.	20,0 m A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépíthető terület 10%-nak mérté-kéig terjedő területnagyságban technológiai építmények legfeljebb 40,0 m magasságig meghaladhatják. Ezek a technológiai építmények a telekhatárhoz a tényleges magasságuk kétszeresénél nem kerülhetnek közelebb.
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	5000 m <sup>2</sup>	kialakult
Egyéb			A telkek hátsó és oldalkerti telekhatára mentén legalább 8,0 m szélességben többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növény-sávot kell kialakítani a telkek beépítésével egyidőben. A fásítás növényanyagát legalább 40%-ban a tájra jellemző fajokból kell összeállítani. A lombkoronaszint kifejlett állapotban legalább 50%-os záródású legyen. Az ÉK-ÉK jellel körülhatárolt területen épület nem építhető. Az övezetben a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket elvi építési engedélyezési folyamat keretében kell tisztázni.

Közműellátás		<p>Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közüzemi villamos energia vezetékkel</li> <li>- közüzemi ivóvíz-vezetékkel</li> <li>- közüzemi szennyvíz-vezetékkel.</li> </ul> <p>A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.</p>
Környezet- védelem		<p>A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület</li> <li>- kötelező hulladék-szállítás.</li> </ul>

		Gip <sub>9</sub> SZ 7,5	50/25 5000	Gip <sub>10</sub> SZ 7,5	50/25 2000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló		szabadonálló	
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m,  az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 8,0 m hátsókert: 8,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 15,0 m		előkert: 6,0 m  oldalkert: 6,0 m  hátsókert: 6,0 m	
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	50%		50%	
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	25%		25%	
Épület	megengedett legkisebb építmény-magasság	6,0 m		6,0 m	
	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	7,5 m		7,5 m	
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	5000 m <sup>2</sup>		2000 m <sup>2</sup>	
Egyéb				A Pénzes-patak parti sávja a partvonalai mentén húzódó 3,0 m széles területsáv. A terület telkeinek a Pénzes patakkal érintkező határai mentén - a parti sáv szabadon hagyásával - legalább 7,0 m szélességben többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növényssávot kell kialakítani a telkek beépítésével egyidőben. A terület telkeit a Mindszenti út koronaszintjéig, vagy attól legfeljebb –0,5 m-es magasságig fel kell tölteni.	
Közműellátás		Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.			
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-szállítás.			



		Gip <sub>11</sub> SZ 50/25 7,5 2000	Gip <sub>12</sub> SZ 50/25 9,5 5000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	<p>közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m,</p> <p>az azonos területfelhasználású telkek között:</p> <p>oldalkert: 6,0 m</p> <p>hátsókert: 6,0 m,</p> <p>az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m</p>	<p>közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0m,</p> <p>az azonos területfelhasználású telkek között:</p> <p>oldalkert: 10,0 m</p> <p>hátsókert: 10,0 m,</p> <p>az eltérő területfelhasználású területek felé: 15,0 m</p>
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	25%	25%
Épület	megengedett legkisebb építmény-magasság	4,5 m	6,0 m
	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	7,5 m	9,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	2000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
Egyéb			Az övezetben a meglévő sport és szabadidő funkció fenntartható, ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.
Közműellátás		<p>Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közüzemi villamos energia vezetékkel</li> <li>- közüzemi ivóvíz-vezetékkel</li> <li>- közüzemi szennyvíz-vezetékkel.</li> </ul> <p>A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.</p>	
Környezet-védelem		<p>A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület</li> <li>- kötelező hulladék-szállítás.</li> </ul>	



		Gip <sub>13</sub> SZ K 50/25 5000	Gip <sub>14</sub> SZ 6,0 40/40 SZT	Gip szennyvíztisztító 15
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló	kialakult
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m,  az azonos területfelhasználású telkek között:  oldalkert: 6,0 m  hátsókert: 6,0 m,  az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m	6,0 m	kialakult
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	50%	40%	kialakult
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	25%	25%	kialakult
Épület	megengedett legkisebb építmény-magasság		4,5 m	
	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	kialakult	6,0 m	kialakult
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	5000 m <sup>2</sup>	SZ-J 1 terv szerint	kialakult
Egyéb			Az övezetben az ipari terület ellátását szolgáló jóléti, szociális, sport, szabadidő épületek építhetők. Az övezetben található alagsóvezetéket és árkot megszüntetni nem lehet, fenntartásukat biztosítani kell.	ipari szennyvíztisztító
Közműellátás		Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: -közüzemi villamos energia vezetékkel -közüzemi ivóvíz-vezetékkel -közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	

Környezet- védelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-szállítás.	A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-szállítás.	
-----------------------	--	--	--	--

		Gip <sub>16</sub> <u>SZ 35/30</u> 9   2500
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 4,5 m hátsóker: 6,0 m,
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	35%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	30%
Épület	megengedett legkisebb építmény-magasság	-
	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	9
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	2500 m <sup>2</sup>
Egyéb		

## Különleges terület

25. § (1)<sup>75</sup> A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- |                               |   |             |
|-------------------------------|---|-------------|
| a) temető                     |  | K <u>I</u>  |
| b) hulladéklerakó             |  | K <u>H</u>  |
| c) idegenforgalmi terület     |   | K <u>ID</u> |
| d) K-R rekultiválandó terület |   |             |

- (2) A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- |  |                              |
|--|------------------------------|
| Beépítési mód:                           | szabadonálló                 |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:     | 3%                           |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma:       | 80%                          |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m                        |
| Építési hely határai:                    | minden telekhatártól 10,0 m. |

- (3) <sup>76</sup>A hulladéklerakó területén a hulladékválogatás, -lerakás, -kezelés építményei, valamint a telep működését szolgáló igazgatási és szociális épületek építhetők.

a., Övezeti előírások

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%, <b>amely az övezet egészére együttesen érvényes</b>
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	A telekhatárok menti 30 m széles területsáv, ahol többszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró növényzést kell kialakítani.
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m.
Alakítható telek:	kialakult
Építési hely határai:	A telekhatároktól számított 30,0 m, kivéve a porta épületet, amely a telek határtól 5,0 m távolságra építhető. A portaépület területe a 100 m <sup>2</sup> -t nem haladhatja meg.

- (4) Az idegenforgalmi területeken a turizmus, idegenforgalom fogadására építhetők építmények.

<sup>77</sup>a) Az idegenforgalmi területeken elhelyezhetők:  
szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási célú, kulturális, szórakoztató, tudományos, kézműipari, valamint a lovassport, és az ismeretterjesztés céljait szolgáló állattartó épületek, a tervezett funkcióhoz kapcsolódóan egy szolgálati lakás vagy lakóépület.

b) Az idegenforgalmi területen meglévő épületek funkcióváltása, használaton kívüli épület használatba vétele, új épület építése csak az idegenforgalmi területfelhasználás előírásainak megfelelő lehet.

<sup>75</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 19. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>76</sup> Módosította az 5/2010. (III.11.) Ör. rendelet 2. §-a. Hatályba lép 2010. március 11. napján.

<sup>77</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

c) Az idegenfogalmi területek tagolására magánutak létesíthetők. Meglévő idegenfogalmi terület magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért telekalakítási tervben kell a magánutak közötti csatlakozási helyét rögzíteni.

d) Övezeti előírások:

		K ID	K ID N2000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 6,0 m hátsóker: 6,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m	közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 6,0 m hátsóker: 6,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	30%	A meglévő és dokumentumokkal bizonyíthatóan lebontott épületek összes területe, de legfeljebb 30%.
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	40%	40%
Épület	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	kialakult, új épület építése esetén 9,5 m	kialakult, új épület építése esetén 9,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
Egyéb			

(5) <sup>78</sup>A Kid-M1 övezet: a Kamalduli Remeteség beépítésre szánt övezetében:

- Az övezetben közművelődési, művelődéstörténeti, idegenforgalmi, múzeumi hitéleti és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytathatók.
- Az övezetben a történeti kutatásokkal igazolhatóan létező építmények újjáépítésén, rekonstruálásán kívül – kivéve a 3. pontban foglaltakat – építmények nem építhetők.
- Az övezetben új idegenforgalmi funkciók (látogató fogadó előcsarnok, wc, mosdó, étterem, kávéház és egyéb kiszolgáló létesítmények) számára új építmény a talajfelszín alatt rejtetten elhelyezve, egy tömegű toldalékként építhető.
- Az övezet épületeit el kell látni:
  - közüzemi energia
  - közüzemi ivóvíz
  - közüzemi szennyvízcsatorna vezetékkel.

(6) <sup>79</sup>A Kid-M1 övezet telkeinek gépjárművel történő megközelítése az SZ-J1/M terven jelölt gyalogútról biztosítható.

<sup>78</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>79</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

(7) <sup>80</sup>A Kid-M2 övezeti előírásai:

		elhelyezkedése	} SZ-J1/M terv szerint
Az építési hely		előkert oldalkert hátsókert	
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	10%
		legkisebb zöldfelület %	50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	Az övezet telkei egy építési telekké összevonandók
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Egyéb			A telken a különböző funkciók egy épülettömegben helyezhetők el. Az épület vakolt falú fa nyílászárós, magastetős lehet. A tető hajlásszöge 40-45°, fedése cserépfedés. Az épület stílusjegyei a környék népi építészeti hagyományaihoz igazodjanak. A telekhatáron kerítés építhető. A kerítés min. 150 max. 180 cm magas vakolt, vagy natúr kőkerítés. A kapu kőkeretes vagy kőoszlopos fakapu lehet. Az övezet területe alábányászott.
Közműellátás		Az épület használatba vételének feltétele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- közüzemi energia ellátás</li> <li>- közüzemi ivóvízellátás</li> <li>- közüzemi szennyvízcsatornával való ellátás</li> </ul>

(8) <sup>81</sup>A Kid-M2 övezetben kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület építhető.

<sup>80</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>81</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

(9)<sup>82</sup> A Kid-M3 övezeti előírásai:

Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	} SZ-J1/M terv szerint
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	10%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb zöldfelület % legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	50% SZ-J1/M terv szerint kialakított
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m
Egyéb			Az épületek fehérre festett, vakolt falú, fa nyílászárós, 40-45 °-os hajlásszögű magastetős, cserépfedésűek lehetnek a környék népi építészeti hagyományait őrző megjelenéssel. A tó partján a víz fölé legfeljebb 8,0m-nyi mélységben és 10, 0m-nyi szélességben fából épülő vendéglátó épület építhető a partról megközelíthető, faszervezetű csónakkikötő stéggel bővített, fedhető terasszal. Az övezetben kerítés nem építhető. Az övezet területe alábányászott.
Közműellátás		Az épület használatba vételének feltétele	- közüzemi energia ellátás - közüzemi ivóvízellátás - közüzemi szennyvízcsatornával való ellátás

(10)<sup>83</sup> A Kid-M3 övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épületek építhető.

<sup>82</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>83</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

(11)<sup>84</sup> A Kid-M4 övezeti előírásai:

Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	} SZ-J1/M terv szerint
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	10%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb zöldfelület % legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	50% SZ-J1/M terv szerint
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m
Egyéb			Az épületek fehérre festett vakolt falú, vagy natúr deszkaborítású, fa nyílászárós, 40-45°-os hajlásszögű magastetős, cserépfedésűek lehetnek, a környék népi építészeti hagyományait őrző megjelenéssel. A telekhatáron max. 180 cm magas fa kerítés létesíthető, kapu nem építhető. Az övezet területe alábányászott.
Közműellátás		Az épületek használatba vételének feltétele	- közüzemi energia ellátás - közüzemi ivóvízellátás - közüzemi szennyvízesatornával való ellátás

(12)<sup>85</sup> A Kid-M4 övezetben kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciójú épületek építhetők.

<sup>84</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>85</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.



(13)<sup>86</sup> A Kid-M5 övezeti előírásai:

		elhelyezkedése	szabadonálló
Az építési hely		előkert oldalkert hátsókert	} SZ-J1/m terv szerint, ahol az nem jelöli, 10,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	
Telekalakítás	alakítható	legkisebb zöldfelület %	50%
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	4000 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Egyéb			A meddőhányó alakja, domborzata megváltoztatható, abszolút magassága nem növelhető. Az SZ-J1/M terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani. Az övezet területe alábányászott.
Közműellátás		Az épületek használatba vételének feltétele	- közüzemi energia ellátás - közüzemi ivóvízellátás - közüzemi szennyvízesatornával való ellátás

(14)<sup>87</sup> A Kid-M5 övezet a majki idegenforgalmi és a vértesi kiránduló forgalom fogadásának beépítésre szánt övezete. Az övezetben kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató és szabadidő célú épületek építhetők.

<sup>86</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>87</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

(15)<sup>88</sup> A Kid-M6 övezeti előírásai:

		elhelyezkedése	szabadonálló
Az építési hely		előkert	} SZ-J1/M terv szerint, ahol az nem jelöli, 6,0 m
		oldalkert	
		hátsókert	
Beépíthetőség	megengedett alakítható	legnagyobb beépítettség /%/	20%
		legkisebb zöldfelület %	50%
Telekalakítás		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	Az övezet telkeit egy építési telekké össze kell vonni.
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m
Egyéb			Az övezet telkén egy épület építhető. Az épület 40-45°-os hajlásszögű, cserépfedésű, magastetős lehet. Az SZ-J/M terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani. Az övezet területe alábányászott.
Közműellátás			<ul style="list-style-type: none"> <li>- közüzemi energia ellátás</li> <li>- közüzemi ivóvízellátás</li> <li>- közüzemi szennyvízcsatornával való ellátás</li> </ul>

(16)<sup>89</sup> A Kid-M6 övezetben vadászház építhető. A vadászházban egy szolgálati lakás és legfeljebb 10 férőhelyes szálláshely alakítható ki.

(17)<sup>90</sup> A Kid-M7 övezet: a Kamalduli remeteség beépítésre nem szánt övezete. A Kid-M7 övezetben kerttörténeti kutatásra alapozott kertrekonstrukció eredményeként a történeti kertek építményei, növényállománya építhető, ültethető vissza.

<sup>88</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>89</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>90</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

(18)<sup>91</sup> A Kid-M8 övezeti előírásai:

Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	SZ-J1/M terv szerint A sportpályákat is az építési helyen belül kell elhelyezni.
Beépíthetőség	megengedett alakítható	legnagyobb beépítettség /%/	2%
Telekalakítás		legkisebb zöldfelület % legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	50%, amelybe a gyepes sportpályák beszámíthatók  SZ-J1/M terv szerint
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Egyéb			A gyepes sportpályákon kívüli zöldfelület ligetesen, fásítottan kell kialakítani, 150 m <sup>2</sup> -ként legalább 1 db lombos fa elültetésével. Az SZ-J1 terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani. A fásítás a bejáratoknál megszakítható. Az övezet területe alábányászott.
Közműellátás		Az épületek használatba vételének feltétele	- közüzemi energia ellátás - közüzemi ivóvízellátás - közüzemi szennyvízcsatornával való ellátás

(19)<sup>92</sup> A Kid-M8 övezetben a Kamalduli Remeteség idegenforgalomi kínálatához kapcsolódó, azt kiszolgáló sport és szabadidő célú épületek, sportpályák építhetők.

<sup>91</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>92</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

(20)<sup>93</sup> A Kid-M9 övezeti előírásai:

		elhelyezkedése	szabadonálló
Az építési hely		előkert oldalkert hátsókert	} SZ-J1/M terv szerint, ahol az nem jelöli, 10,0 m
Beépíthetőség	megengedett alakítható	legnagyobb beépítettség /%/	
Telekalakítás		legkisebb zöldfelület %	60%
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	50000 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Egyéb			Az övezetben épülő épületek a tájra jellemző építészeti hagyományokat kövessék. Az SZ-J1 terven jelölt kötelező fásítást háromszintesen, a tájra jellemző növényfajok felhasználásával kell kialakítani. Állattartó épület, építmény az SZ-J1 terven e célra kijelölt építési helyen belül helyezhető el. Az övezet területe alábányászott.
Közműellátás			

(21)<sup>94</sup> A Kid-M9 övezet a majki idegenforgalom és a vértesi kiránduló forgalom fogadásának beépítésre nem szánt övezete. Az övezetben a természetközeli gazdálkodás bemutatását szolgáló állattartó, tároló és kiszolgáló építmények építhetők.

(22)<sup>95</sup> Kkp övezet: Kegyeleti park övezetének övezeti előírásai:

- a) A kegyeleti parkot díszkertként kell fenntartani.
- b) A kegyeleti parkot be kell keríteni, a kerítés és a kapu anyaga fa lehet, a környék népi hagyományaihoz illeszkedő arculattal.

(23)<sup>96</sup> Kdk Díszkert övezetében építmény nem építhető.

(24)<sup>97</sup> A különleges terület telkeit a jellegüknek megfelelően el kell látni:

- a) közműves villamosenergia vezetékkel,
- b) közműves ivóvízvezetékkel vagy egyedi vízkivételi hellyel,

<sup>93</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>94</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>95</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>96</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>97</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

c) amennyiben a telekhez 150 m-nél közelebb szennyvízcsatorna található közműves szennyvízvezetékekkel, ellenkező esetben egyedi zárt szennyvíztározóval.

(25)<sup>98</sup> K-R rekultiválható területen rekultivációs tervet kell készíteni, a területen épület nem helyezhető el.

### Üdülőterület

26. § (1) Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint hétvégi házas terület: Üh

(2) Az üdülőházas területen telkenként egy üdülőépület építhető.

(3) <sup>99</sup>Övezeti előírások

		Üh SZ 3,5	15/70 300	Üh <sub>1</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	oldalhatáronálló		<b>oldalhatáron álló</b>
Az építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	5,0 m 3,0 m 3,0 m		<b>0 m 3,0 m 3,0 m</b>
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	15%		<b>15%</b>
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	70%		<b>70%</b>
Épület	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	3,5 m		<b>3,0 m</b>
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekszélesség /m/:			<b>10,0 -12,0m</b>
	telekmélység /m/:			<b>SZ-J1 és SZ-J1/M terv szerint</b>
	telekterület /m <sup>2</sup> /	300 m <sup>2</sup>		-
Egyéb				<b>A tető gerincvonala az utcára merőleges, lezárása az utca felé oromfalas legyen. A tető héjalására csak cserép alkalmazható, a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. Az épületek szélessége 4-6 m közötti lehet. A telkeket az utcavonalon 1,8 m magas, az épülettel azonos anyagból épített, tömör kerítéssel kell lehatárolni. <b>Az övezet területe alábányászott.</b></b>
Közműellátás		A telkeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell		

<sup>98</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>99</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

		látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - ivóvízzel - zárt szennyvíztározóval. A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
Környezet- védelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: üdülőterület terület - kötelező hulladék-szállítás.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

### Közlekedési és közműterület

27. § (1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint

- közútterület (KÖu)
- vasúti terület (KÖk)
- közműterület (Köm)

(2) A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
- a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”

(3) <sup>100</sup>A szabályozási tervlapokon (KÖu) jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

a) Országos közúthálózatba tartozó utak:

aa) mellékút (KÖu) M

b) Helyi utak

ba) települési mellékút (településközi út) (KÖu) TE

bb) mezőgazdasági út (KÖu) MG

bc) gyűjtőút (KÖu) GY

bd) kiszolgálóút (KÖu)

be) vegyeshasznátú út

bf) gyalogút (KÖu) GYA

bg) kerékpáros út (KÖu) KP

bh) parkosított közlekedési terület (KÖu) F

bi) lovaglóút

(4) <sup>101</sup>A közutak területén a 7. mellékletében (mintakeresztszelvények) ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

<sup>100</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

- (5) Oroszlány közigazgatási területén a helyi közúthálózatba tartozó utak az alábbi tervezési osztályba tartoznak.
- a) Külterületi utak
- Oroszlány - Mór települési mellékút K.VIII.B.60
  - Oroszlány – Majk – Környebánya – Tatabánya Újtelep K.VIII.B.60
  - Majkpuszta – Humuli völgy – Vértessomló K.VIII.A.60
- b) Belterületi utak
- ba) Főutak
- B. IV. C. A. 60
- bb) Gyűjtőutak
- B. V. C. A. 50
- bc) Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak
- B. VI. d. A. 40
- bd) Kerékpárút
- B. IX.
- be) Gyalogutak
- B. X.
- (6) A gyalogos elsőbbséggel rendelkező utakon, ahol azok forgalmi, vagy gyűjtőúti rangú úthoz csatlakoznak, az útsatlakozásnál sebességsökkentő küszöböt kell kialakítani.
- (7) <sup>102</sup>A rendelet 8. mellékletében ábrázolt forgalmi rendet az érintett közutak kiépítésénél, átépítésénél figyelembe kell venni.
- (8) <sup>103</sup>A rendelet 9. mellékletében ábrázolt burkolatminőségeket az érintett közutak kiépítésénél, átépítésénél alkalmazni kell.
- (9) <sup>104</sup>A  $K\ddot{o}$ <sub>parkoló</sub> jelű közparkolók területén szociális (mosdó, WC) és fenntartó épületek építhetők.
- (10) <sup>105</sup>A közparkolók építési előírásai a következők:
- a) Építési hely határa: a telekhatároktól 5,0 m.
  - b) Megengedett legnagyobb építménymagasság:3,0 m.
  - c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2%.
  - d) Az épületek közművesítési követelményei:
    - da) közüzemi energia ellátás
    - db) közüzemi ivóvízellátás
    - dc) közüzemi szennyvízcsatornával való ellátás

<sup>101</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>102</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>103</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>104</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>105</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

(11) <sup>106</sup>Keresztmetszeti elrendezések

a) Országos mellékút átkelési szakasza

- legalább 7,5 m-es útburkolat
- kétoldali, legalább 2,0-2,0 m széles járda
- kétoldali árnyékadó növényzet
- kétoldali, legalább 1,0 m széles egyirányú forgalmú kerékpárút

b) Országos mellékút átkelési szakasza kerékpárúttal

- legalább 7,5 m-es útburkolat
- kétoldali, legalább 2,0-2,0 m széles járda
- kétoldali árnyékadó növényzet

c) Helyi gyűjtőút

- legalább 7,0 m-es útburkolat
- kétoldali, legalább 2,0-2,0 m széles járda
- legalább egyoldali, árnyékadó növényzet (fasor)
- az útburkolat és a járda között legalább 3,5-3,5 m sáv.

d) Belterületi kiszolgáló út

- legalább 6,0 m széles útburkolat
- kétoldali beépítés esetén kétoldali legalább 1,5-1,5 m széles, egyoldali beépítés esetén legalább egyoldali, 2,0 m széles járda
- legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor)
- kétoldali, az útburkolat és járda között szabadon hagyandó legalább 1,5-1,5 m zöldsáv

(12) <sup>107</sup>A szabályozással érintett területen 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható, kivéve a szakaszosan megépítendő, végső kiépítésében nem zsákutca utcaszakaszokat, ahol az engedélyező hatóság által szükség szerint előírt ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.  
Az 50 m-nél hosszabb zsákutcákat járműfordulóval kell ellátni.

(13) <sup>108</sup>A vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építmények, utaskiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárépítmények építhetők.  
Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m.

(14) <sup>109</sup>Az SZ-J1 terven jelölt közterület rendezési tanulmányterv kötelezettségével érintett területen a közterületi építési engedély köteles tevékenység a teljes útszakaszra kiterjedő közterület rendezési tanulmánytervnek megfelelően engedélyezhető.

a., A közterületrendezési tanulmányterv kötelező minimális tartalma:

- burkolati rend meghatározása a 0 (11) bekezdésére figyelemmel
- köztéri berendezések, föld feletti műtárgyak meghatározása

<sup>106</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>107</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>108</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>109</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.



- utcafásítás meghatározása
- közműrend meghatározása a 31.§ (1) bekezdésére figyelemmel

- (15) <sup>110</sup>Az SZ-J1 terven jelölten főgyalogúttal érintett közútterületek kialakítása, átépítése, a burkolati rend megváltoztatásával járó felújítása esetén legalább három gyalogos egymás melletti haladására alkalmas szélességű, árnyékadó fákkal kísért gyalogutat kell kialakítani, kivéve, ha ez műszaki adottságok miatt igazoltan nem valósítható meg.
- (16) <sup>111</sup>Közműterületek a Kőm jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J1 tervben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt közműellátási célra lehet felhasználni. A közműterületen a közműellátási építményeken túl a létesítmény működtetését biztosító igazgatási és szociális épületek építhetők.
- a., A közműterületek beépítésének szabályai:
- |  |   |
|--|---|
| Beépítési mód:                           | szabadonálló                                      |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:     | 10%   |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma:       | 20%   |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m, kivéve a technológiai szerinti műtárgyakat |
| Építési hely határai:                    | minden telekhatártól 6,0 m.                       |
- (17) <sup>112</sup>Az SZT jelű övezetben zajszigetelt, cseppszóródás ellen védett, üzemzavar esetén gravitációsan vagy beépített gépegységekkel teljesen leüríthető kivitelű, teljesoxidációs eleveniszapos szennyvíztisztító kisberendezés (500 m<sup>3</sup>/d) építhető az egyedileg meghatározott védőtávolságok figyelembe vételével.

### Mezőgazdasági terület

28. § (1) Mezőgazdasági terület az SZ-J2 tervlapon **M** jellel jelölt terület.

(2) A mezőgazdasági terület besorolása

- általános mezőgazdasági terület Má
- farmgazdasági terület Mf
- kertgazdálkodási terület Mk
- korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület Mkf

(3) Általános mezőgazdasági terület

- a) A terület növénytermesztésre és állattenyésztésre szolgál. A területen – kivéve a b., pontban foglaltakat - az 1 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú földrészleten, annak max. 3,0%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek, géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épületek, állattartó épületek – figyelemmel a 0 **Hiba! A hivatkozási forrás nem található.** bekezdésére - építhetők.
- b) A területen a külön jogszabály<sup>113</sup> szerinti birtokközpont kialakítható.
- c) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m kivéve a gabonátárolókat, amelyek

<sup>110</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>111</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>112</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>113</sup> 253/1997.(XII. 20.) Korm. r.

esetében ez 12,0 m.

Az épületeket a telekhatároktól legalább 15,0 m távolságban kell elhelyezni.

- (4) <sup>114</sup>Farmgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet. Az épületeket a telekhatároktól legalább 6,0 m-re kell elhelyezni.
- (5) Kertgazdasági terület
- a) A kertgazdasági területen a 720 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telek 3%-ának mértékéig, de legfeljebb 120 m<sup>2</sup>-nyi alapterülettel pihenő-, és a telken megtermelt termény tárolására, valamint az MK jelű övezetekben a saját szükségletet kielégítő mennyiségben haszonállatok, az MK1 jelű övezetben a saját szükségletet kielégítő mennyiségben kishaszonállatok (baromfi, nyúl) tartására szolgáló épület építhető.
- b) Az épületeket oldalhatáron állóan, a 8,0 m előkert, 10,0 m hátsóker, 3,5 m oldalkert elhagyásával kijelölt építési helyen belül lehet elhelyezni. Az épületek földszintesek lehetnek, megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épülethez kapcsolódva, vagy alatta pince, pincszint építhető. A pince területe az épület alapterületének mértékét nem haladhatja meg.  
Állattartó épület az utcai telekhatártól mért 40,0 m-en túl építhető.
- c) Fa az utcai telekhatárhoz 4,0 m-nél közelebb nem ültethető.
- d) A területen 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható.
- e) A területen lévő, az ingatlan nyilvántartásban lakóházként nyilvántartott épületek lakás célra fenntarthatók, egyszeri alkalommal 25%-nyi mértékben lakóhelyiségekkel bővíthetők. Gazdasági célú beépítés az a., pontban foglaltaknak megfelelően engedélyezhető.  
A területen új lakóépület nem építhető.  
A lakóépületek bővítésének közművi feltétele:  
- villamosenergia ellátás  
- ivóvízellátás  
- zárt szennyvíztározó  
biztosítása, építése.
- f) A NATURA 2000 élőhelyvédelmi terület határán belül fekvő MK<sup>N2000</sup> jelű kertövezetben építmény a védett terület határának pontosítása után építhető.
- <sup>115</sup>g) Telek közterületi határától mért 3 m-es sávban sem kerítés, sem közmű bekötés nem építhető.
- (6) <sup>116</sup>Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek: Mkf, Mkt terület. Az MkfM jelű övezetbe tartozó telkek művelési ága nem változtatható meg.
- (7) <sup>117</sup>Az Mkf területeken építmény nem építhető, a területek gyep, nádas művelési ága nem változtatható meg.

<sup>114</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>115</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>116</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>117</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

- (8) <sup>118</sup>Az Mkt jelű alövezetben építmény nem építhető, a területek művelési ágától létesítése érdekében környezeti hatásvizsgálat és vízjogi engedély alapján módosítható.

### **Erdőterület**

29. § (1) <sup>119</sup>Az erdőterületek besorolását az SZ-J1, **SZ-J1/M** terv és az SZ-J2, **SZ-J2/M** terv tartalmazza. Ennek hiányában az Országos Erdőállomány Adattár besorolását kell figyelembe venni.
- (2) <sup>120</sup>Övezetek:
- Elsődlegesen védett, vagy védelmi célú erdők Ev jelű övezetében épület nem építhető, közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti. A védett erdőkben a természeti értékek védelmének biztosítása mellett erdei melléképítmények, sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek helyezhetők el.
  - Elsődlegesen egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdők övezetében erdei sétautak, pihenőhelyek alakíthatók ki, erdei melléképítmények építhetők.
  - Az a-b pontok szerinti övezetbe tartozó erdőterületeken az erdők felújításánál, új erdő telepítésénél őshonos fa és cserjefajokat kell alkalmazni.

### **Zöldterület**

30. § <sup>121</sup>(1) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (2) A közparkok területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők, kerti burkolatok építhetők.
- (3) A ZKP<sub>1</sub> jelű övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl a terület fenntartását szolgáló épület és vendéglátó épület építhető.
- (4) A ZKP<sub>1</sub> jelű övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó előírások:
- |   |                          |
|---|--------------------------|
| a) építési hely határa:                     | a telekhatároktól 10,0 m |
| b) megengedett legnagyobb építménymagasság: | 3,5 m                    |
| c) megengedett legnagyobb beépítettség:     | 2%                       |
- (5) A ZKP<sub>M</sub> jelű övezetben a meglévő vendéglátóhely és kiszolgáló építményei fenntarthatók, a bruttó beépített terület 25%-ának mértékéig a funkció megváltoztatása nélkül bővíthetők. Az építmények építménymagassága, szintszáma nem növelhető.
- (6) Az SZ-J1 terven jelölten főgyalogúttal érintett közpark területek kialakítása, átépítése, felújítása esetén legalább három gyalogos egymás melletti haladására alkalmas szélességű, árnyékadó fákkal kísért gyalogutat kell kialakítani.

### **Vízgazdálkodási terület**

31. § <sup>122</sup>(1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1, SZ-J1/M és SZ-J2, SZ-J2/M terven V jellel jelölt terület. A vízgazdálkodási területen épület - kivéve a külön övezeti előírások szerinti eseteket - nem építhető.
- (2) A V<sub>M</sub> jelű övezetekben a történeti kutatásokkal igazolhatóan valaha létező vízhasznosítási építmények (vízimalom, halászház stb.) eredeti helyükön és formájukban visszaépíthetők.”

<sup>118</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>119</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>120</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>121</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>122</sup> Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

## <sup>123</sup>Természetközeli terület

32. § A természetközeli területen épület nem építhető, a területek művelési ága nem változtatható meg.

### Közműellátás

33. §<sup>124</sup> (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

térszín alatt:        ivóvíz vezeték  
                         szennyvíz vezeték  
                         gázvezeték  
                         távbeszélő földkábel  
                         villamos energia vezeték  
                         telefon vezeték  
                         kábel TV vezeték  
                         nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok

- (1) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.

A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

- (2) Településesztétikai szempontból beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (3) Településesztétikai szempontból beépített és beépítésre szánt területen új távközlési hálózatot létesíteni, illetve meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad.
- (4) <sup>125</sup>Kábel TV hálózatot létesíteni, illetve meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak terepszint alatti elhelyezéssel szabad.

### <sup>126</sup>Változtatási tilalom

34. §<sup>127</sup> Változtatási tilalommal érintett az SZ-J1 terven ekként megjelölt terület. A változtatási tilalom az érintett területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáig, de legfeljebb **2009. október 10-ig** tartandó fenn.

<sup>123</sup> Kiegészítette a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>124</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>125</sup> Módosította a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 23. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

<sup>126</sup> Módosította a 9/2009. (IV.9.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2009. április 9. napján.

<sup>127</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

## Hatályba léptető és záró rendelkezések

35. §<sup>128</sup> (1) Ez a rendelet az alábbi (8)-(11) bekezdések kivételével a kihirdetés utáni nap lép hatályba.

Ezzel egyidejűleg a

- a 22/1998.(XII.16.) ÖK rendelet ( A Korányi utca-Mészáros L. utca-Táncsics utca által közrezárt tömb helyi építési szabályzata)
- a 31/2004.(XI.10.) Ör. rendelettel módosított 17/2000.(X.3.) ÖK. rendelet (Oroszlány város településrendezési tervének módosításáról)
- a 19/2005.(VI.8.) Ör. rendelettel módosított 22/2003.(XII.24.) ÖK. rendelet (A Takács I. u.-8143. sz. út 1. sz. lakóút közötti terület helyi építési szabályairól)
- a 28/2005.(VIII.24.) Ör. rendelet (Oroszlány város egyes területeinek helyi építési szabályairól)

hatályát veszti.

(2) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete 4.§-a (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az egyedi védelem alatt álló épített értékeket az 1.a, 1.b, 1.c számú, melléklet, a telekszerkezeti és utcaképi védelem alatt álló területek lehatárolását a 2.a számú melléklet, a területi védelem alá tartozó területek lehatárolását a 2.b számú melléklet tartalmazza.”

(3) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete 6.§-a (1) bekezdéséből törésre kerül a következő:

„2.a” *(mellékletben)*

(4) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete kiegészül a következő 5/A.§-sal:

### „5/A. §

#### **A telekszerkezeti és utcaképi védelem alatt álló területek külön építési előírásai**

(1) Telekszerkezeti és utcaképi védelem alatt áll a 2.a mellékletben ekként lehatárolt terület.

(2) A telekszerkezeti védelemmel érintett területen új telket alakítani, meglévő telkek határát megváltoztatni a terület történetiségéhez igazodóan, a meglévő telekszerkezethez, telekméretekhez, arányokhoz illeszkedően lehet.

(3) A védendő utcakép jellel jelölt utcaszakaszokon:

- az utcaképet meghatározó kialakult telek és épületritmus megőrzése érdekében a telek utcai homlokvonalától számított 50 m-en belül a meglévő telekszélességet az eredetihez képest, az övezeti előírásokra is figyelemmel, legfeljebb 10%-nyi mértékben lehet megváltoztatni
- új épület építésénél, meglévő épület átalakításánál igazodni kell a kialakult jellegetes beépítési módhoz, a meglévő tömegarányokhoz, tetőformákhoz és

<sup>128</sup> Számozását módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

tetőfedő anyagokhoz, a meglévő épületek külső burkolati anyaghasználatához, színezéséhez, a nyílászárók kialakult rendjéhez  
- a Várdomb utca jelölt szakaszán az eredeti, utcafrontos beépítést meg kell tartani, előkert nem létesíthető.”

- (5) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete 5.§-a kiegészül a következő (5) bekezdéssel:

„(5) Védett épület közterületről látható homlokzatán légkondicionáló berendezés, parabolaantenna nem helyezhető el.”

- (6) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete kiegészül a következő 1.c számú melléklettel:

A helyi védelem alatt álló épületekről



- (7) Oroszlány Város Önkormányzatának a városkép helyi védelméről, továbbá egyes építési előírásokról szóló 14/2000. (VIII. 16.) ÖK rendelete 2.a melléklete helyébe a következő lép:



- (8) <sup>129</sup>E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/1236/EK irányelvének a figyelembe vételével készült, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

**Dr. Zágonyi Éva**  
jegyző

**Takács Károly**  
polgármester

<sup>129</sup> Beiktatta a 22/2009. (X.15.) Ör. rendelet 6. §-a. Hatályba lép: 2009. október 15. napján.



<sup>130</sup>1. melléklet a 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelethez  
SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1 terv),  
valamint az Sz-J1/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1/M terv)

---

<sup>130</sup> Számozását beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján. Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

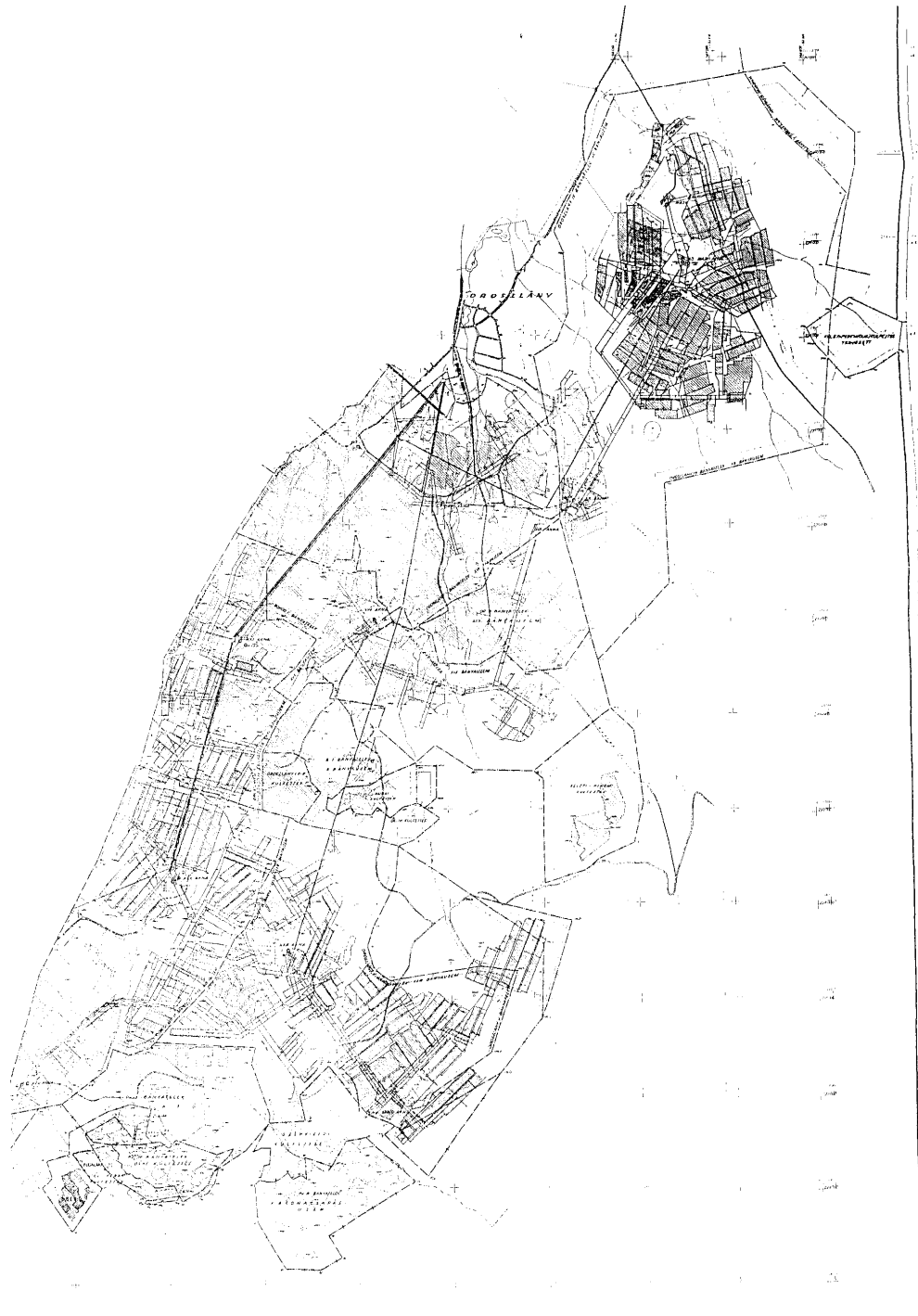
<sup>131</sup>2. melléklet a 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelethez  
SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2 terv),  
valamint az Sz-J2/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2/M terv)

---

<sup>131</sup> Számozását beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép 2011. augusztus 15. napján. Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>132</sup>3. melléklet a 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelethez  
Az alábányászott területek térképe

3.melléklet  
Alábányászottság



<sup>132</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. §-(1) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

#### A műemlékek felsorolása

Műemlékek Megnevezés	Törzsszám	Cím	Hrsz
1. Evangélikus templom	9672	Alkotmány u 46	1328/1; 1328/2
2. Bencés apátsági templom és kolostorrom	2381	Vértesszentkereszt	0199/11,0199/12
3. Vizimalom	9550		029/33
4. Kamalduli remeteség	2380, Oroszlány-Majkpuszta		072, 073, 074/1, 074/10, 074/11, 074/12, 074/13, 074/14, 074/15, 074/16, 074/17, 074/18, 074/19, 074/2, 074/20, 074/3 074/4, 074/5, 074/6, 074/7, 074/8, 074/9, 083

A majki remeteség műemléki környezete (törzsszám:6668)  
032/1, 032/2, 032/3, 061/9, 062, 072, 073, 074/1, 074/10, 074/11, 074/12, 074/13, 074/14,  
074/15, 074/16, 074/17, 074/18, 074/19, 074/2, 074/20, 074/3 074/4, 074/5, 074/6, 074/7, 074/8,  
074/9, 075, 076, 078, 033, 079, 084

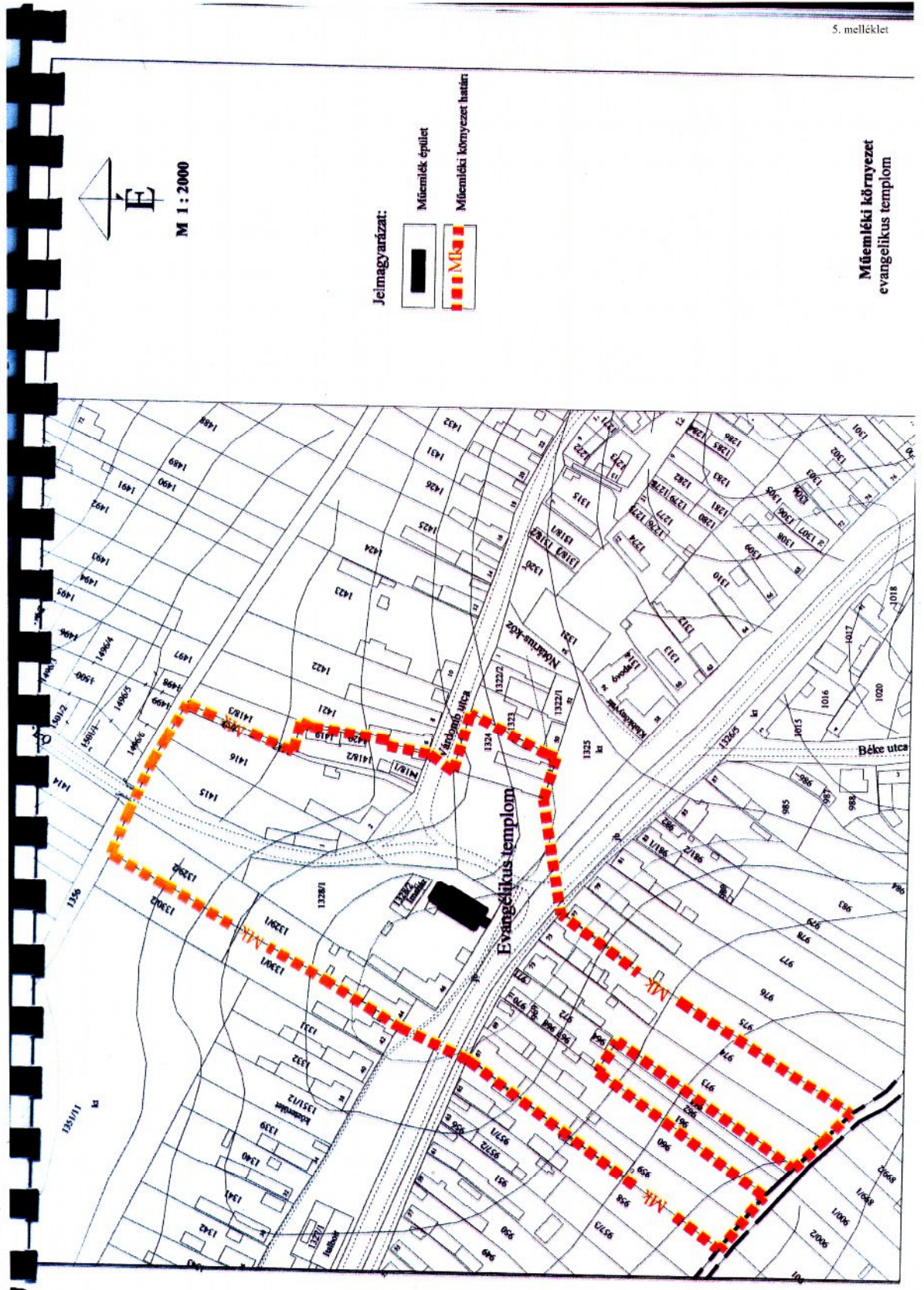
---

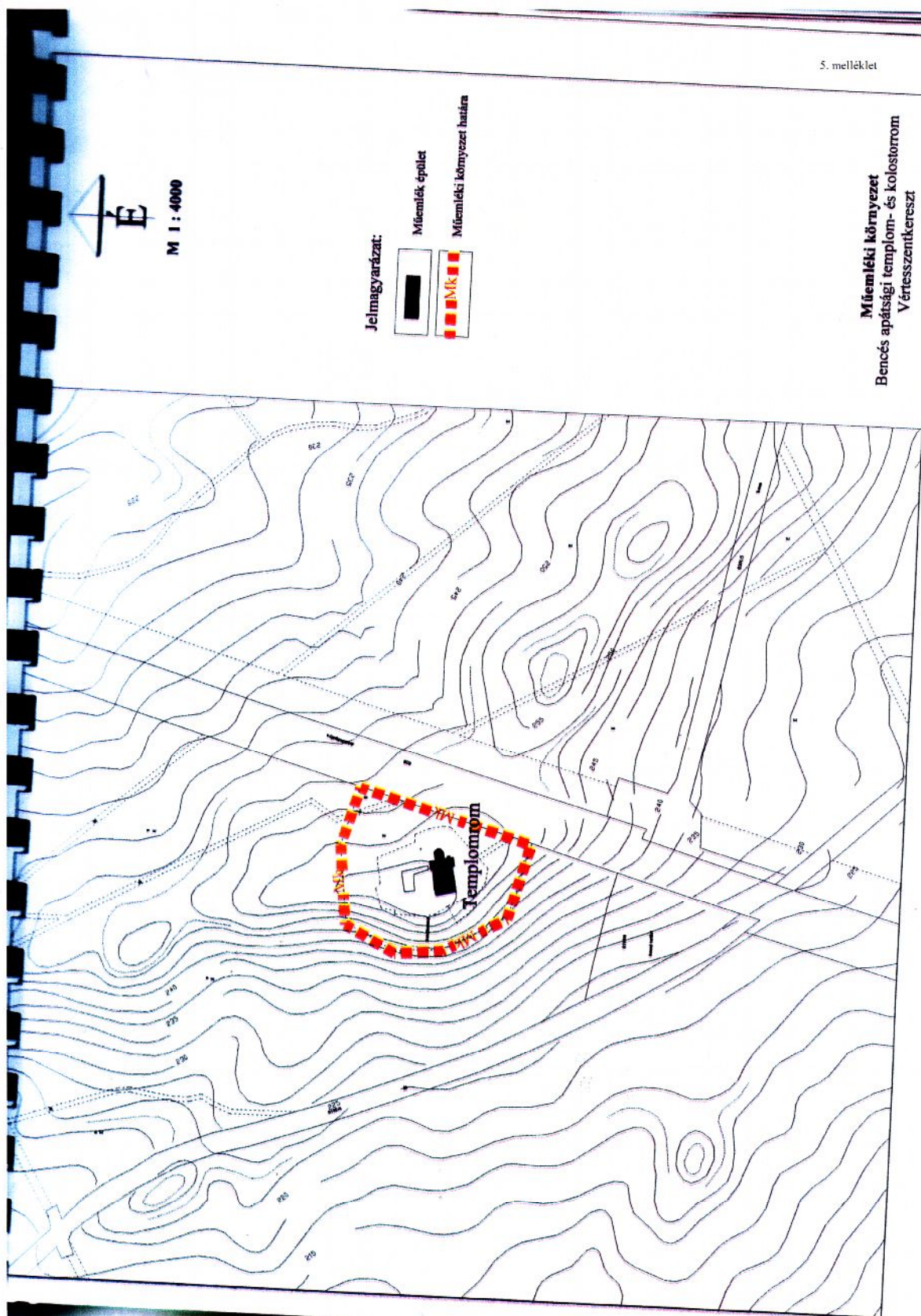
<sup>133</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.

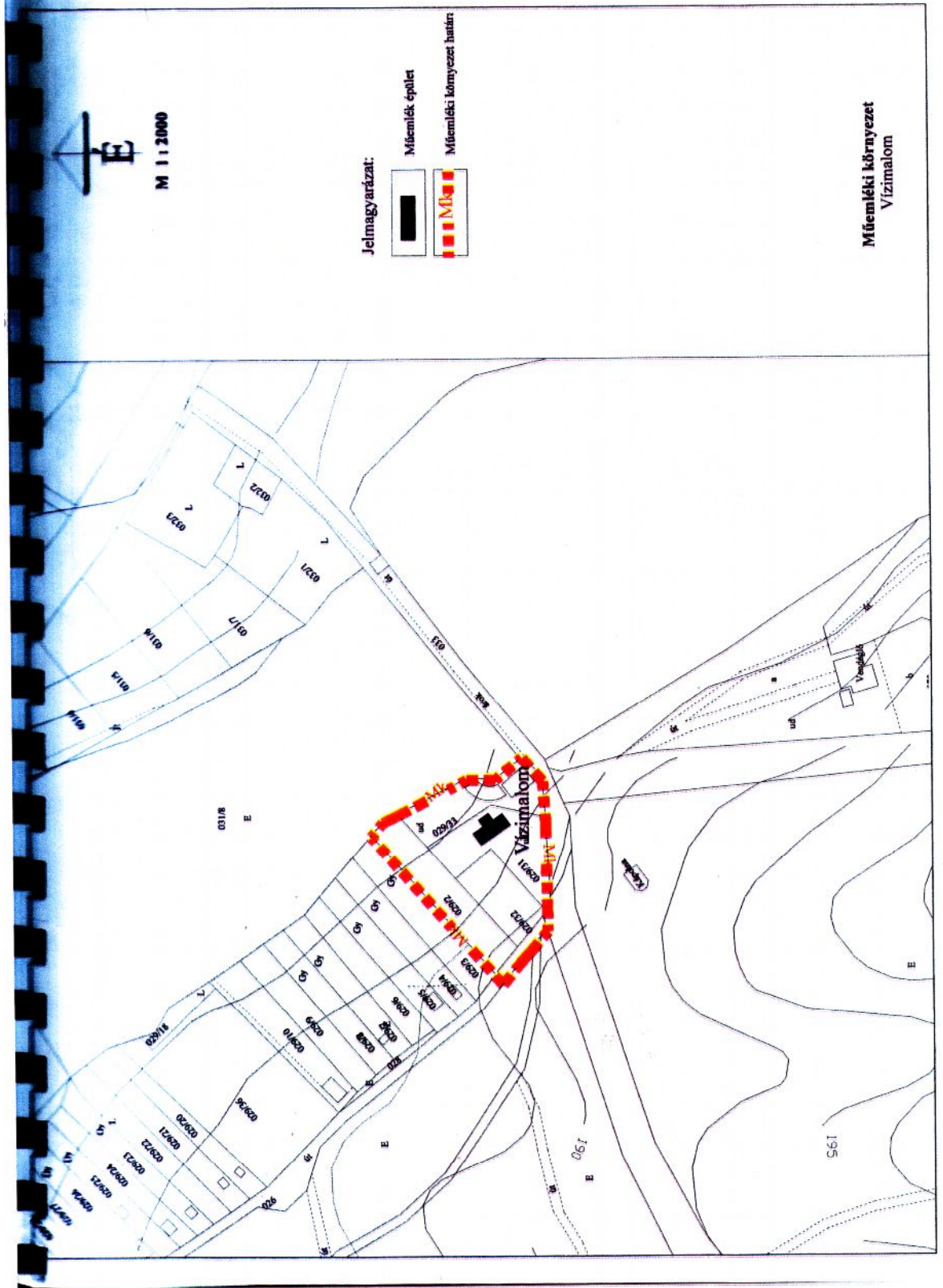
A műemléki környezet telkei



<sup>134</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. § (3) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.









A régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek

Régészeti lelőhelyek

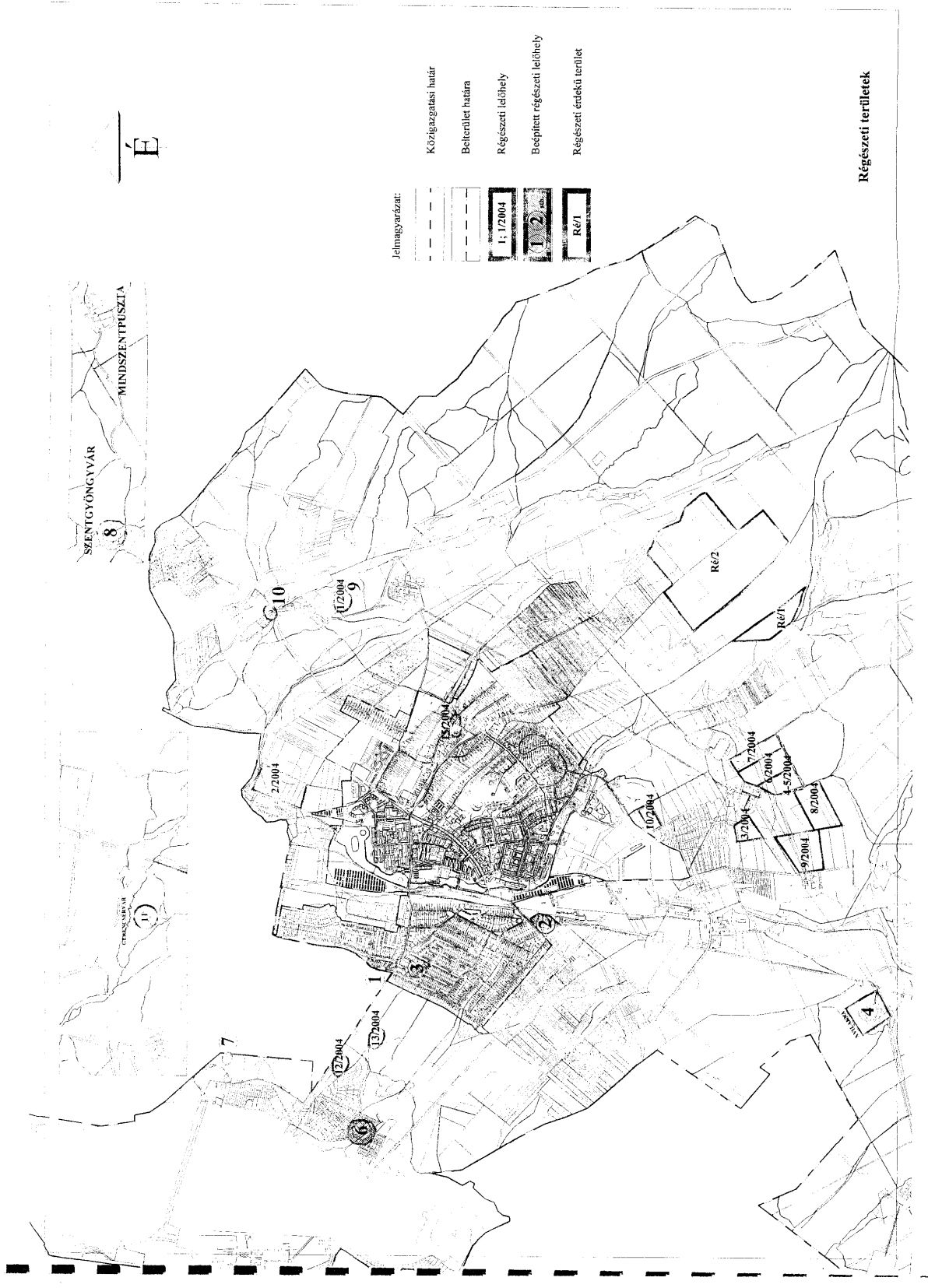
Oroszlány-Borbála telep	2039-2036; 1740/4-8 hrsz
Oroszlány – Palatörő	0331/1; 0333/2; 0332 hrsz
Oroszlány – lakótelepi rakodó	0228/3-4 hrsz
Oroszlány – Erőműtő	0740/10 hrsz
Oroszlány – Galambos dűlő	0702/6-11; 0409/1; 0407 hrsz
Oroszlány – Szentgyörgypuszta	0180/1-2 hrsz
Majk premontrei kolostor	069/4 hrsz
Majki tó mellett	029/33 hrsz
Oroszlány – Gerencsévár	0187 hrsz
Oroszlány – Ipari parktól délre fekvő terület	0257/2; 0261/3-5; 0261/2; 0261/1; 0254/1-3; 0254/11-13; 0267/6 hrsz
Oroszlány – Dadi vagy Friedrich malom	0446/10-14 hrsz
Oroszlány – Várdomb	1267 hrsz

Régészeti érdekű területek

Oroszlány – Büki kút környéke	0150 hrsz
Oroszlány – Kameniti (Köves dűlő)	0131; 0116/2,4,19-23; 0124/92-95, 34-36
Oroszlány – Csákvár felé haladó út mellett	

---

<sup>135</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdése. Hatályba lép: 2011. augusztus 15. napján.



<sup>136</sup>7. melléklet a 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelethez

### A mintakeresztszelvények

---

<sup>136</sup> Beiktatta a 15/2011. (VII.7.) önkormányzati rendelet 24. § (5) bekezdése. Módosította a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>137</sup>8. melléklet a 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelethez

## Forgalmi rend

---

<sup>137</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.

<sup>138</sup>9. melléklet a 20/2006. (X. 11.) önkormányzati rendelethez

## Burkolatminőség

---

<sup>138</sup> Beiktatta a 19/2011. (XI.12.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése. Hatályba lép: 2011. december 15. napján.